

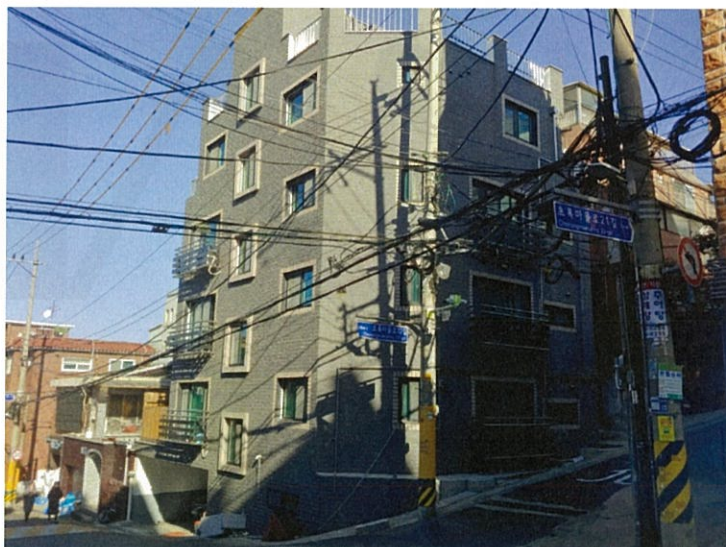
감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 신영부동산신탁주식회사

건명 : 서울특별시 강서구 화곡동 56-81 소재 부동산

감정평가서 번호 : 하나 201125-00-033



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

(주)하나감정평가법인

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02)2182-8000 Fax : 02)586-6150, 02)558-0440
서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

양길수

(인)

감정평가사

장정익

장정익



감정평가액	일십팔억이천만원정 (₩1,820,000,000.-)					
의뢰인	신영부동산신탁주식회사		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	-		
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2020. 12. 01	2020. 12. 01	2020. 12. 02	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	7개호	구분건물	7개호	-	1,820,000,000
	이		하	여	백	
합계						₩1,820,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사	이정익			(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '화일초등학교' 동측 인근에 위치하는 '마크힐스74' 제1층 제비 01호 외 6개호에 신영부동산신탁주식회사의 공매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2020년 12월 01일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2020년 12월 01일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건 으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건의 위치확인은 소유자측에서 제시한 도면 및 현황 점유 및 호별 표기 등에 의거 위치를 확인 하였으니 추후 업무 진행시 현실 점유현황과 공부상 위치의 일치 여부에 대하여 반드시 재확인 바람.
- ③ 본건의 이용상황은 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 소유자측에서 제시한 도면 및 탐문, 외부관찰에 의거 이용상황을 확인하였는바, 업무 진행시 참고 바람.
- ④ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권 대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 한국 부동산연구원에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 소유권·대지권 해당토지와 건물의 배분가격을 '구분건물 감정평가명세표'에 별도 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

본건 토지,건물 배분비율표상 서울 서남권(강동구) 신축~5년의 경우 토지 : 4, 건물 : 6임.

<연립 및 다세대주택의 최종 토지·건물 배분비율표>

구분		신축~5년		6~15년		16~25년		25년 초과	
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
서울		4	6	5	5	6	4	7	3
도심권	종로구, 중구, 용산구	5	5	5	5	6	4	8	2
동북권	도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구	4	6	4	6	5	5	7	3
동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구	6	4	6	4	7	3	8	2
서남권	동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구	4	6	4	6	5	5	7	3
서북권	은평구, 서대문구, 마포구	4	6	4	6	5	5	7	3

(출처: 한국 부동산연구원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- ⑤ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분
등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유
건물임.
- ⑥ 본건 공부상 지층은 경사지형을 이용 건축한 관계로 대부분이 지표상에 노출되어 있음.

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		마크힐스74 제지1층 제비01호 외 6개호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가 나	서울특별시 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 초록마을로 91 동소	56-81 마크힐스 74 56-81	근린생활 시설 및 다세대 주택 대	철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층				
				1층	71.51			
				2층	71.51			
				3층	71.51			
				4층	66.14			
				지층	129.05			
				제2종 일반주거지역	175			
				내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비01호	50.86	50.86	195,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 76.36㎡
				소유권 1. ---- 대지권	32.616 175x----- 175	32.616		
				내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	27.06	27.06	235,000,000	집합건축물 대장상 공용
		토지·건물		배분내역				
		토 지 :		78,000,000				
		건 물 :		117,000,000				

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		마크힐스74 제지1층 제비01호 외 6개호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
다				소유권	17.353	17.353		부분 포함 40.63㎡
				1. ---- 대지권	175x----- 175			
라				내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	29.79	29.79	259,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 44.73㎡
				소유권	19.104	19.104		
마				1. ---- 대지권	175x----- 175			
				내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	27.06	27.06	235,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 40.63㎡
마				소유권	17.353	17.353		부분 포함 40.63㎡
				1. ---- 대지권	175x----- 175			
마				내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	29.79	29.79	259,000,000	집합건축물 대장상 공용
				토지·건물			배분내역	
							토 지 :	94,000,000
							건 물 :	141,000,000


(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		마크힐스74 제지1층 제비01호 외 6개호						
일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
바				소유권	19.104	19.104	배분내역 토 지 : 103,600,000 건 물 : 155,400,000	부분 포함 44.73㎡
				1. ----	175x-----			
				대지권	175			
				내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	27.06	27.06		
사				소유권	17.353	17.353	배분내역 토 지 : 94,000,000 건 물 : 141,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 77.28㎡
				1. ----	175x-----			
				대지권	175			
				내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	51.48	51.48		
				소유권	33.013	33.013	배분내역 토 지 : 160,800,000 건 물 : 241,200,000	
				1. ----	175x-----			
				대지권	175			
				합 계				
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 강서구 화곡동 56-81 마크힐스74 제1층 제비01호 외 6개호		
도로명주소	서울특별시 강서구 초록마을로91		
	주용도	근린생활시설 및 다세대주택 1개동 7세대 / 1개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2019.12.27	
	건물규모	층수	지하1층/지상4층
		연면적	409.72 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가)	지하1/비01	근린생활시설 (사무소)	50.86	25.5	76.36	32.616	66.6
나)	1/102	다세대주택	27.06	13.57	40.63	17.353	66.6
다)	2/201	다세대주택	29.79	14.94	44.73	19.104	66.6
라)	2/202	다세대주택	27.06	13.57	40.63	17.353	66.6
마)	3/301	다세대주택	29.79	14.94	44.73	19.104	66.6
바)	3/302	다세대주택	27.06	13.57	40.63	17.353	66.6

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
사)	4/401	다세대주택	51.48	25.8	77.28	33.013	66.6
합계 (총7개호)			243.10	121.89	364.99	155.896	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	화곡동 56-386	1/101	근린 생활시설	13.26	15.17	50,000,000 (@ 3,770,000)	2020.05.27 (2008.11.14)	-
#2	화곡동 408-22	1/103	근린 생활시설	49.33	71.81	175,000,000 (@ 3,550,000)	2020.04.29 (2011.02.23)	-
#3	화곡동 59-17	3/301	도시형 생활주택	29.77	41.95	262,000,000 (@ 8,800,000)	2020.03.03 (2019.12.06)	-
#4	화곡동 58-2	4/403	다세대 주택	29.95	35.87	273,000,000 (@ 9,120,000)	2020.10.08 (2020.06.26)	-
#5	화곡동 410-23	5/501	다세대 주택	24.21	38.41	213,000,000 (@ 8,800,000)	2020.05.04 (2019.10.01)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#6	화곡동 98-81	6/602	도시형 생활주택	22.94	28.37	220,000,000 (@ 9,590,000)	2020.03.17 (2019.02.26)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가), < 사례 #3 > : 일련번호 나)~사)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국감정원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
서울 (집합상가)	0.748% (1.00748)	거래시점 / 기준시점	2020.05.27/ 2020.12.01
		분기별 자본수익률	2020년 2분기 : 0.290 % 2020년 3분기 : 0.380 % 2020년 4분기 : 2020년 3분기 자료
		산식	$(1+0.00290 \times 35/91)$ $\times (1+0.00380 \times 154/92)$ ≈ 1.00748

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안 분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 비교 거래사례#3

한국감정원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2020.03.03/ 2020.12.01	
서울 강남 서남권 (연립·다세대)	0.684% (1.00684)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2020.2	102.4
			기준시점 당시 지수	2020.11	103.1
		산식		$1 + ((103.1 - 102.4) / 102.4)$ ≈ 1.00684	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하며, 다만 거래시점이나 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 해당 월의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 거래시점 또는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

(가) 가치형성요인

① 상업용

요인구분	세부항목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

② 주거용

요인구분	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	그 밖의 요인	비교치	비고
가)	#1	1.07	1.05	0.90	1.00	1.011	상업용
나)~바)	#3	0.98	1.00	1.00	1.00	0.980	주거용
사)	#3	0.98	1.00	0.90	1.00	0.882	주거용

※ 단지외부요인

일련번호가)는 거래사례#1 대비 고객 유동성과의 적합성 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함.

일련번호나)~사)는 각각 거래사례#3 대비 차량이용의 편리성 등에서 우세하나 대중교통시설과의 접근성 등에서 열세하여 전체적인 단지외부요인에서 다소 열세함.

※ 단지내부요인

일련번호가)는 거래사례#1 대비 경과년수에 따른 노후도 등에서 우세함.

일련번호나)~사)는 각각 거래사례#3과 단지내부요인 대등함.

※ 호별요인

일련번호가)는 거래사례#1 대비 층별효용 등에서 열세함.

일련번호나)~바)는 각각 거래사례#3과 호별요인 대등함.

일련번호사)는 거래사례#3 대비 전유부분 면적의 크기 등에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	등/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가)	지하1/ 비01	50.86	#1	3,770,000	1.000	1.00748	1.011	3,839,979	195,301,331	195,000,000
나)	1/102	27.06	#3	8,800,000	1.000	1.00684	0.980	8,682,988	234,961,655	235,000,000
다)	2/201	29.79	#3	8,800,000	1.000	1.00684	0.980	8,682,988	258,666,212	259,000,000
라)	2/202	27.06	#3	8,800,000	1.000	1.00684	0.980	8,682,988	234,961,655	235,000,000
마)	3/301	29.79	#3	8,800,000	1.000	1.00684	0.980	8,682,988	258,666,212	259,000,000
바)	3/302	27.06	#3	8,800,000	1.000	1.00684	0.980	8,682,988	234,961,655	235,000,000
사)	4/401	51.48	#3	8,800,000	1.000	1.00684	0.882	7,814,689	402,300,189	402,000,000
합계		243.1	-	-	-	-	-	-	-	1,820,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	기준시점 현재 본건 근린생활시설 및 다세대주택 8개호 일괄 거래가능 수준은 18억원 내외(본건 및 동일로변 지층 및 1층 근린생활시설 거래가능 수준은 @약 360~400만원/전유m ² 선, 다세대주택의 거래가능 수준은 @약 850만원 ~ 950만원/전유m ² 선)로 조사되었음.
------	---

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	화곡동 410-29 1/101	근린 생활시설	31.36	45.02	120,000,000	2018.05.14	담보
					(@ 3,830,000)		
(2)	화곡동 102-34 1/101	근린 생활시설	25.8	34.06	95,000,000	2017.11.20	담보
					(@ 3,680,000)		
(3)	화곡동 102-182 5/503	도시형 생활주택	28.66	38.19	258,000,000	2020.01.10	매입매각
					(@ 9,000,000)		
(4)	화곡동 56-309 3/301	다세대 주택	54.28	103.85	429,000,000	2020.07.03	매입매각
					(@ 7,900,000)		
(5)	화곡동 98-126 2/203	다세대 주택	26.72	38.24	249,000,000	2020.10.30	경매
					(@ 9,320,000)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(6)	화곡동 102-182 3/301	도시형 생활주택	24.87	33.14	246,000,000	2020.02.26	시가참고
					(@ 9,890,000)		
(7)	화곡동 102-288 4/402	도시형 생활주택	29.81	39.65	255,000,000	2019.10.18	담보
					(@ 8,550,000)		
(8)	화곡동 410-23 4/402	다세대 주택	22.06	34.98	193,000,000	2019.10.08	담보
					(@ 8,750,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	서울 강서구 2019년 12월 ~ 2020년 11월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	51,083,680,000	46,403,162,431	90.8	569	173	30.4
다세대	21,597,980,000	17,396,659,433	80.5	457	120	26.3
연립	2,949,000,000	2,896,189,898	98.2	19	9	47.4
오피스텔(주거)	2,706,000,000	2,369,459,400	87.6	28	8	28.6
상가	5,970,595,590	5,751,310,000	96.3	35	7	20
근린상가	4,757,595,590	4,826,070,000	101.4	19	4	21.1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)		대지권(m ²)	감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)		
가)	제지하1층 제B01호	50.86	32.616		195,000,000
나)	제1층 제102호	27.06	17.353		235,000,000
다)	제2층 제201호	29.79	19.104		259,000,000
라)	제2층 제202호	27.06	17.353		235,000,000
마)	제3층 제301호	29.79	19.104		259,000,000
바)	제3층 제302호	27.06	17.353		235,000,000
사)	제4층 제401호	51.48	33.013		402,000,000
합계		243.1	155.896		1,820,000,000

결정의견	평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

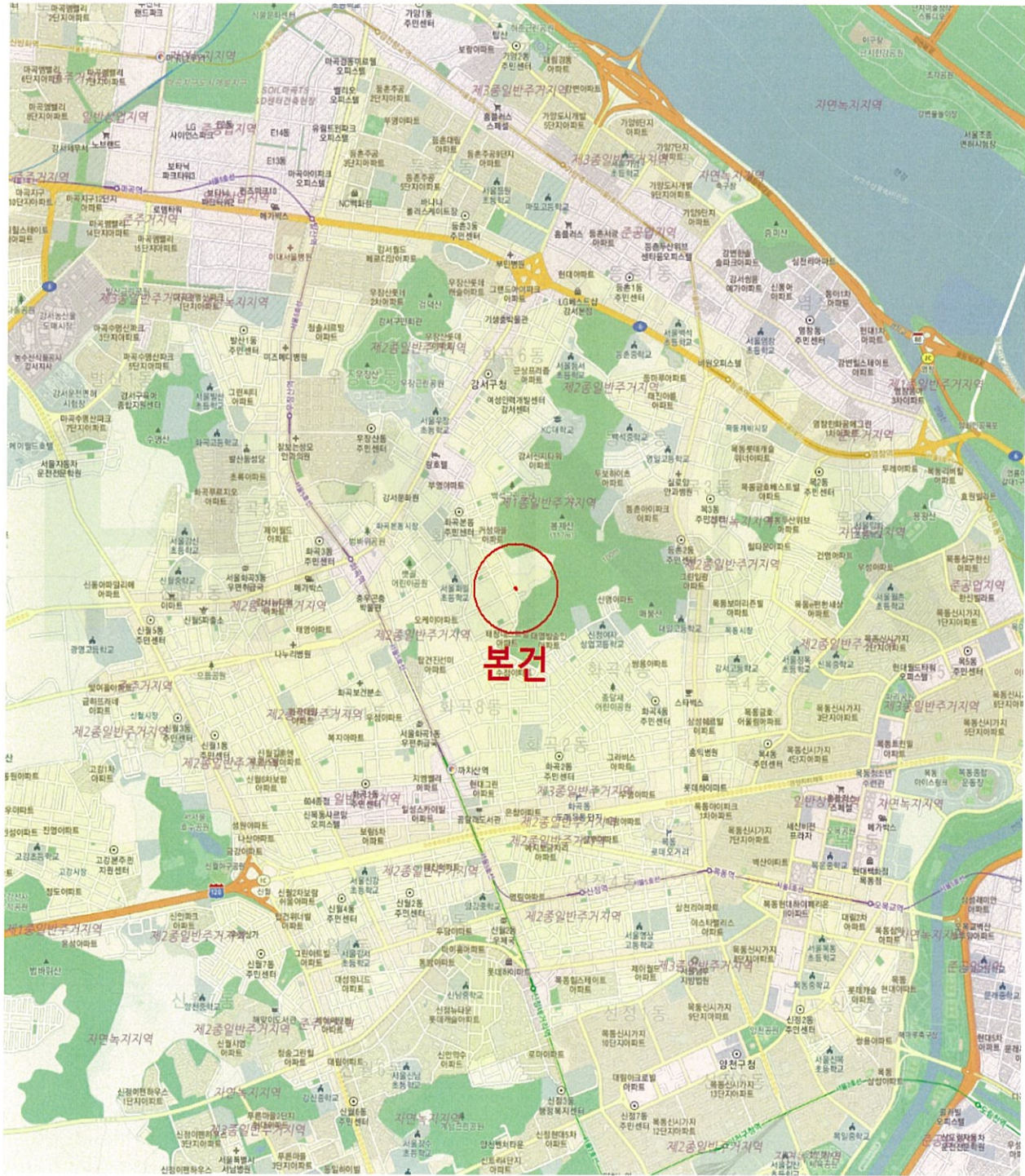
·

(구분건물) 감정평가요항표

기재사항	내역
위치 및 주위환경	본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '화일초등학교' 동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건 인근은 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반입지 여건은 무난한 편임.
교통상황	본건까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 대체로 보통시됨.
인접도로상태	본건이 소재하는 단지 남서측 및 남동측으로 각각 노폭 약 8미터 및 4미터 내외의 포장도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일련번호 1) 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 수평표면구역(수평표면)<항공법>임.
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건 중 제1층 제비01호 외 6개호로서, 외벽: 벽돌쌓기 등 마감, 내벽: 미상임, 바닥: 미상임, 창호: 하이샷시 이중창임.
이용상황	본건 일련번호 가) 근린생활시설(공실), 일련번호 나)~아) 각 호 다세대주택으로 이용 중임. * 본건 이용상황은 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 소유자측에서 제시한 도면 및 탐문, 외부관찰에 의거 이용상황을 확인하였는바, 업무 진행시 참고바람. * '건물내부구조도 및 임대개항도' 참조
냉·난방시설 및 기타 부대설비	본건 다세대주택 부분 가스보일러에 의한 개별난방 설비 갖추었으며, 화재탐지 및 경보, 승강기, 도시가스설비 등을 갖추었음.
임대사항	미상임.
기타사항	일련번호 가)는 공부상 지층에 소재하는 것으로 등재되어 있으나 경사지형을 이용 건축한 관계로 일부분이 지표상에 노출되어 있음.

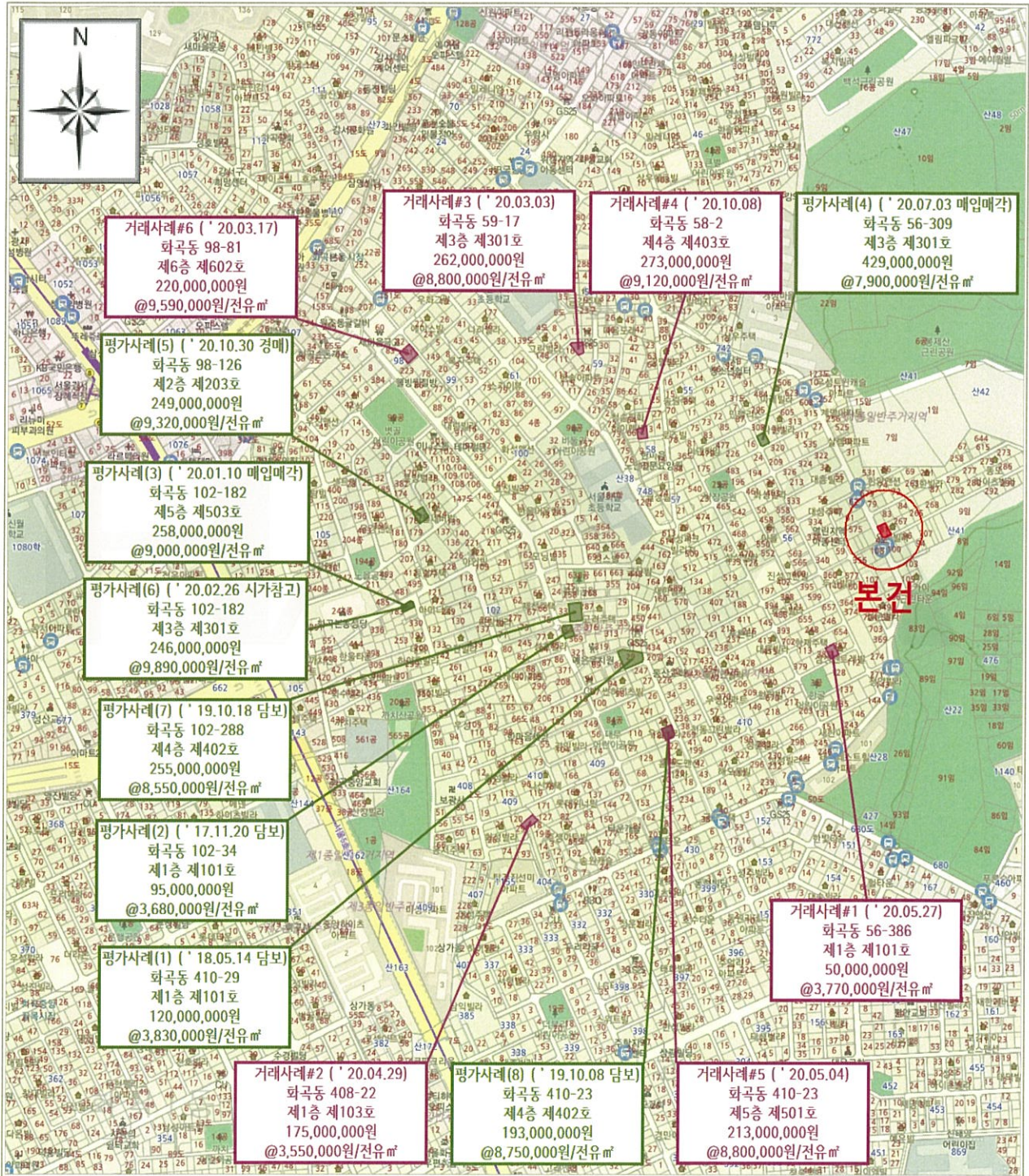
광역위치도

소재지 서울특별시 강서구 화곡동 56-81 마크힐스74 제1층 제비1호 외 6개호



가 격 참 고 도

소재지 서울특별시 강서구 화곡동 56-81 마크힐스74 제지1층 제비01호 외 6개호



[범 례]

■ 본 건

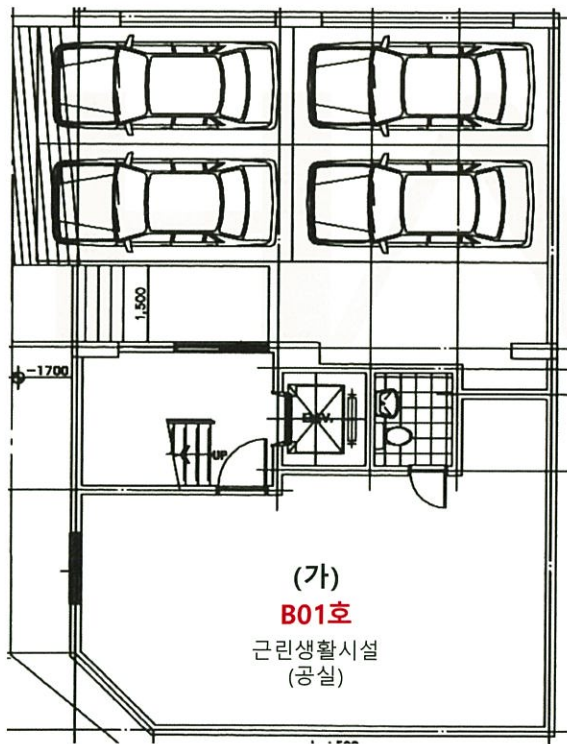
■ 평가사례

■ 거래사례

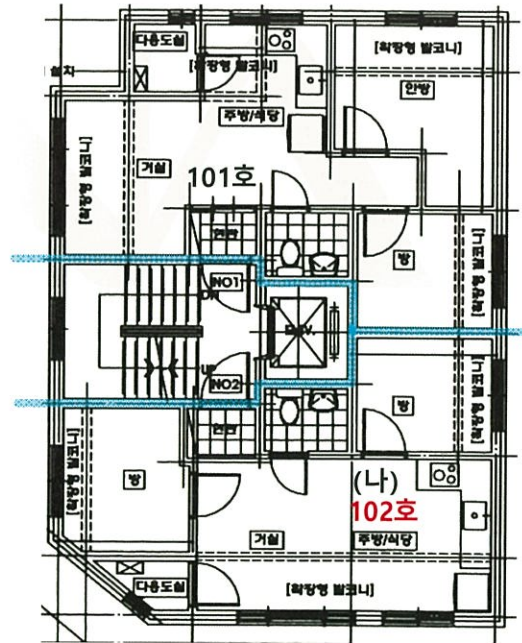
건물내부구조도 및 임대개황도



마크힐스 제지1층 제B01호 외 6개호
(호별배치도 및 내부구조도)



[제지하1층]

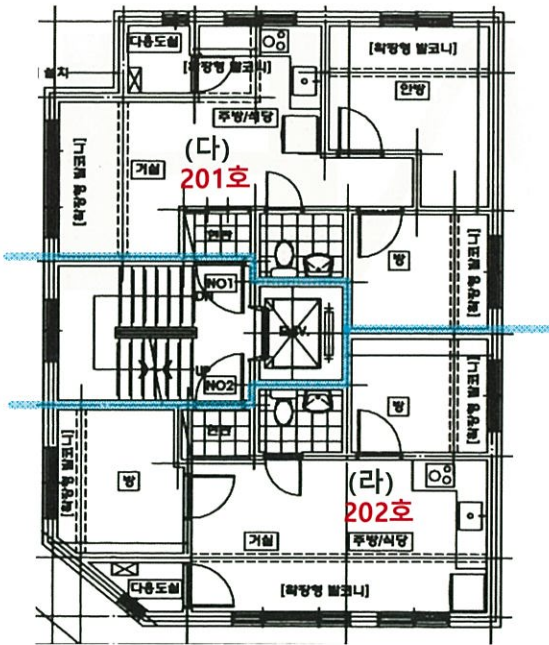


[제1층]

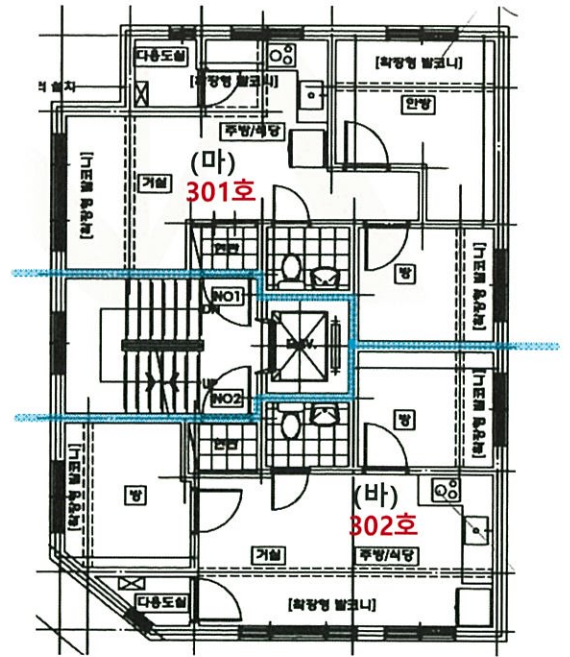
건물내부구조도 및 임대개황도



마크힐스 제지1층 제B01호 외 6개호
(호별배치도 및 내부구조도)



[제2층]

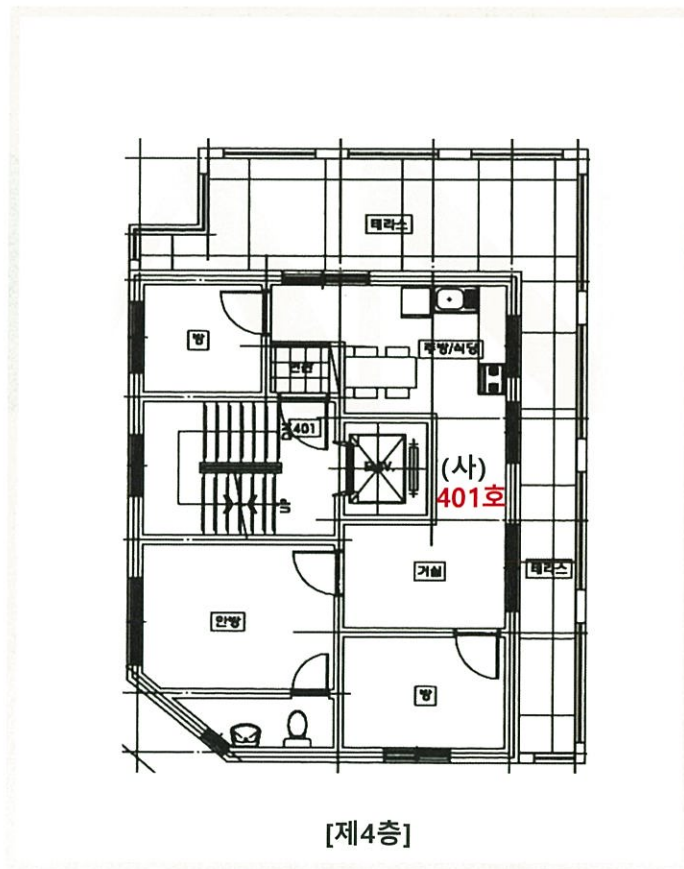


[제3층]

건물내부구조도 및 임대개황도



마크힐스 제지1층 제B01호 외 6개호
(호별배치도 및 내부구조도)



[제4층]

사 진 용 지

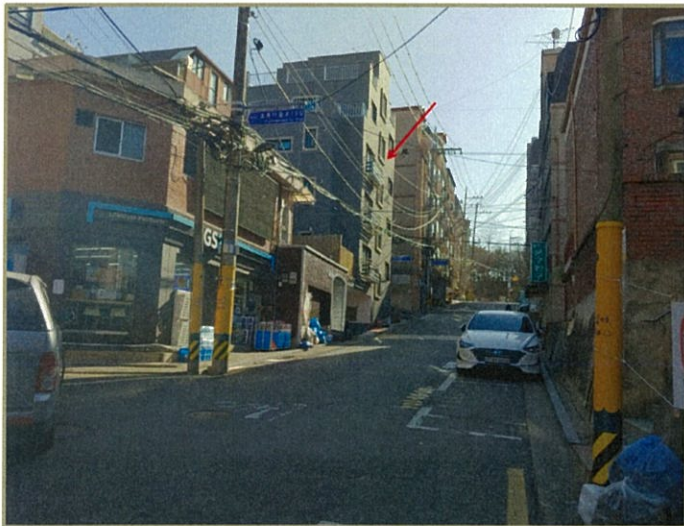
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 56-81 마크힐스74 제1층 제비01호 외 6개호
-----	---



본건전경 - 남서측에서 촬영



본건전경 - 북서측에서 촬영



주위환경 - 북서측에서 촬영



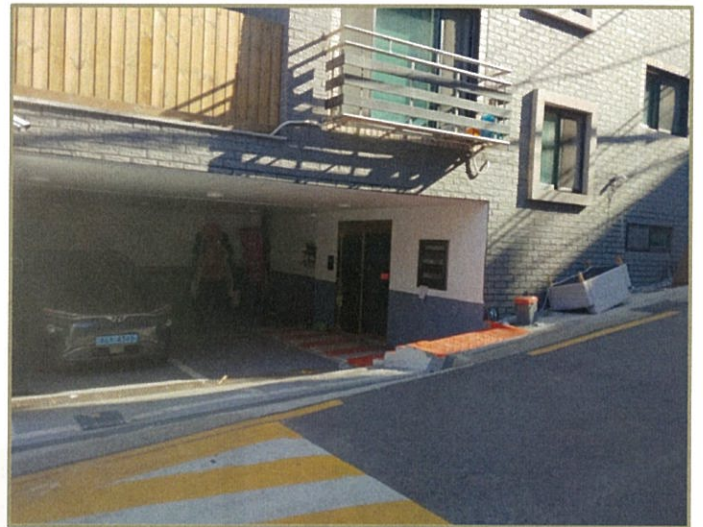
주위환경 - 남서측에서 촬영

사 진 용 지

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 56-81 마크힐스74 제지1층 제비01호 외 6개호
-----	--



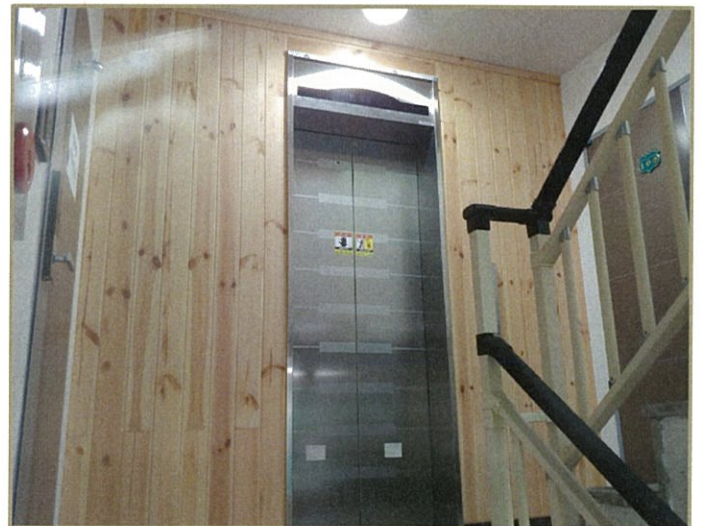
주위환경 - 남동측에서 촬영



본건 출입구 및 주차장



본건내부 - 지층 복도 및 출입구



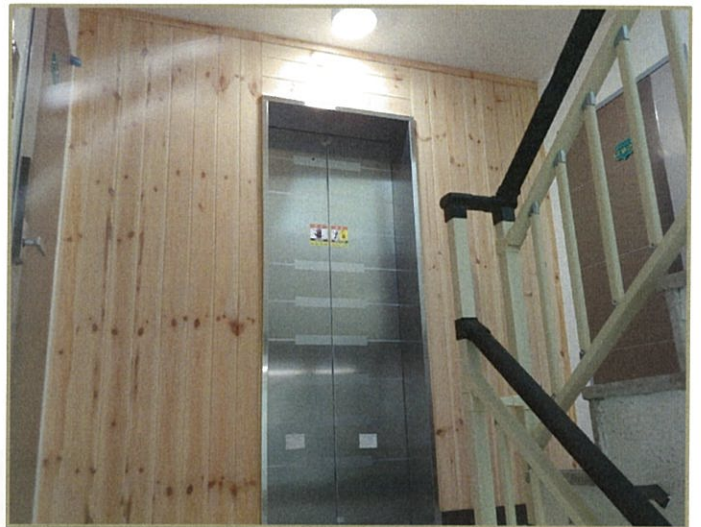
본건내부 - 1층 복도

사 진 용 지

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 56-81 마크힐스74 제지1층 제비01호 외 6개호
-----	--



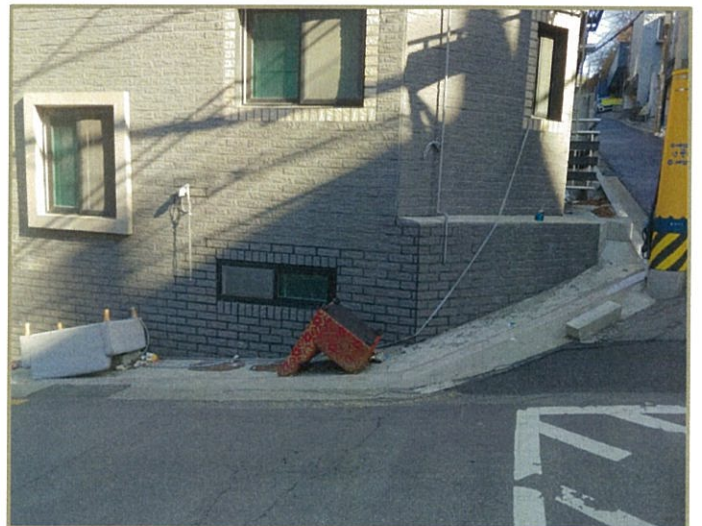
본건내부 - 2층 복도



본건내부 - 3층 복도



본건내부 - 4층 복도



본건 비01호 외부 전경