

# 감정평가서

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

건명 : 진주강씨양천공파종중 소유물건(2024타경5476)

번호 : 12411-3002

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.



(주)우솔감정평가법인

WOOSOL Appraisal Company Limited

서울특별시 양천구 국회대로 214, 3층(신정동)

TEL. (02)2088-5512

FAX. (070)8290-5290

## (토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
이정기

(주)우솔감정평가법인 대표이사 이정기 (서명또는인)

감정평가액	이십이억이천이백일십이만이천원정(₩2,222,122,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희		감정평가 목적	경매		
제출처	서울남부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	진주강씨양천공파중중 (2024타경5476)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.23	2024.12.23	2024.12.27	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	140 3,082 × --- 200	토지	2,157.4	1,030,000	2,222,122,000
		이	하	여	백	
	합계				₩2,222,122,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 김원규					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 영등포구 양화동 소재 '한강공원 양화지구' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 서울남부지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 대상 물건

서울특별시 영등포구 양화동										
토지	기호	지번	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	지목	용도지역	이용 상황	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)*	비고
	1	153-35	3,082	2,157.4	임	1종일주	공원등	부정형 평지	1,0121,000	지분 7/10

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 01월 01일입니다.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 12월 23일입니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 2024년 12월 23일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

없습니다.

## 5. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였으며, 현황 토지의 위치·이용상황·면적 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적 동일성은 인정됩니다.

나. 본건 토지에 자생하는 입목의 경우에는 그 경제적 가치가 희박하고 임지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 해당 토지에 포함하여 평가하였습니다.

다. 본건 평가는 토지 전체 면적 중 진주강씨양천공파종중 소유 지분(10분의 7)만의 평가로서, 지분의 위치 확인이 곤란하여 토지 전체를 기준한 평균단가를 적용하되, 귀 제시 지분비율을 적용하여 평가하였습니다.

라. 본 감정평가는 경매 목적의 감정평가로서 당해 평가목적 이외의 담보목적 등으로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임이 없으므로 유의하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가의 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「국유재산법」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가 기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

### 다. 본건에 적용한 감정평가방법 및 합리성 검토

본건의 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 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 검토하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

#### 나. 비교표준지 선정

##### 1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하며, 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일 수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

##### 2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024.01.01.)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	양화동 1-89	천	885	하천등	1종일주	광대한면	사다리 평지	1,021,000	광장 저촉

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

기호	시·군·구 (산 정 기 간)	용도지역	지가변동률 (%)	비고
A	서울특별시 영등포구 (2024.01.01. ~ 2024.12.23.)	주거지역	2.878% (1.02878)	서울특별시 영등포구  (24.01.01. ~ 24.12.23.) (주거)  2024.01.01. ~ 2024.11.30. : 2.652 2024.11.01. ~ 2024.11.30. : 0.287  $( 1 + 0.02652 ) *$ $( 1 + 0.00287 * 23/31 )$ ≒ 1.02878

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

## 라. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.
지역요인 비교치	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인의 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별요인 비교치는 다음과 같습니다.

조 건	개별요인 비교	
	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도 계통 및 연속성
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		인도의 배치, 폭, 구조 등
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	지반, 지질, 토양 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장 및 규제의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	0.88	0.95	0.95	0.90	0.98	1.00	0.700
결정의견		본건은 비교표준지 “A” 대비 가로조건(가로의 폭 및 구조 등), 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(면적, 경사 등), 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도)에서 열세합니다.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2003다38207(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25.선고), 98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 매매 사례 또는 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

### 2) 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

### 3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
#1	양화동 153-35	임	1종일주	자연림	650,000	2016.03.16.	시가참고	평균단가
#2	양화동 산4-13	임	1종일주	자연림	860,000	2020.08.03.	공매	-
#3	양화동 산2-5	임	1종일주	자연림	916,000	2021.06.30.	협의보상	평균단가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	실거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
			건물면적 (㎡)	이용상황			사용승인일
#4	강서구 화곡동 42-36	대	307	1종일주	722,538,000	2,353,544	2021.09.02.
			-	주거나지			-

비고 - 토지만의 거래사례입니다.  
 - 토지단가: 722,538,000원 ÷ 307㎡ ≒ 2,353,544원/㎡

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### 가) 비교사례의 선정

표준지 기호	비교사례 선정
A	#2

#### ■ 선정 사유

인근 평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

#### ■ 선정된 비교사례

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
#2	양화동 산4-13	임	1종일주	자연림	860,000	2020.08.03.	공매	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

비교사례 비교표준지	소재지	사례가격(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
#2	양화동 산4-13	860,000	-	1.15322	1.000	1.486	1,473,769	1.403
A	양화동 153-35	1,021,000	-	1.02878	-	-	1,050,384	

비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	-						
	시점수정	서울특별시 영등포구 주거지역(2020.08.03. ~ 2024.12.23.) : 1.15322						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등 합니다.						
	개별요인	비교표준지 A는 비교사례 #2 대비 가로조건(가로의 폭 및 구조 등), 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(면적, 경사 등), 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도)에서 우세합니다.						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.18	1.05	1.05	1.12	1.02	1.00	1.486

## 다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가사례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.40

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1) 토지단가 산정

$$\text{토지 시산가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	1,021,000	1.02878	1.000	0.700	1.40	1,029,377	1,030,000

### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	3,082	2,157.4	1,030,000	2,222,122,000	지분 7/10
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)				2,222,122,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 가. 비교사례의 선정

본건 기호	비교사례 선정
1	#4

#### ■ 비교사례 선정 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정가능한 사례를 비교사례로 선정하였습니다.

#### ■ 선정된 비교사례

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	실거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
			건물면적 (㎡)	이용상황			사용승인일
#4	강서구 화곡동 42-36	대	307	1종일주	722,538,000	2,353,544	2021.09.02.
			-	주거나지			-

비고 - 토지만의 거래사례입니다.  
 - 토지단가: 722,538,000원 ÷ 307㎡ ≒ 2,353,544원/㎡



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 지역요인 비교

결정의견	본건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일합니다.
지역요인 비교치	1.000

## 마. 개별요인의 비교

### ■ 개별요인의 비교치

본건 기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	#4	0.98	0.93	0.85	0.80	0.66	1.00	0.409
결정의견		본건은 비교사례 #4 대비 가로조건(계통 및 연속성 등), 접근조건(교통의 편부 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(면적, 경사, 형상 등), 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도)에서 열세합니다.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 토지단가 산정

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#4	2,353,544	1.00	1.07180	1.000	0.409	1,031,714	1,030,000

### 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	3,082	2,157.4	1,030,000	2,222,122,000	지분 7/10
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)				2,222,122,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	2,157.4	1,030,000	1,030,000	1,030,000	2,222,122,000
합계	2,157.4	-	-	-	2,222,122,000

### 2. 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	2,222,122,000	-
합계	2,222,122,000	-

# 토지 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 영등포구 양화동	153-35	임야	제1종 일반주거지역	140 3,082 × --- 200	2,157.4	1,030,000	2,222,122,000	진주강씨 양천공파 지분 (7/10)
<b>합 계</b>								<b>₩2,222,122,000.-</b>	
				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 영등포구 양화동 소재 '한강공원 양화지구' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 임야 및 수도공급시설 등이 소재하는 미개발지대입니다.

## (2) 교통상황

본건 내부까지 차량 진입은 불가능하나, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통시됩니다.

## (3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 남동측 하향 경사의 부정형 토지로서, 기준시점 현재 자연림 상태입니다.

## (4) 인접 도로상태

본건은 지적도상 양화동 산2-3번지(현황 도로 등)를 통해 인도 및 노들로와 접하여 있습니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 도시자연공원구역(저축), 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(맑은환경과 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(한강변),비오톱1등급(저축)

# 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

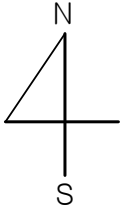
(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

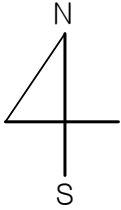
# 광역 위치도



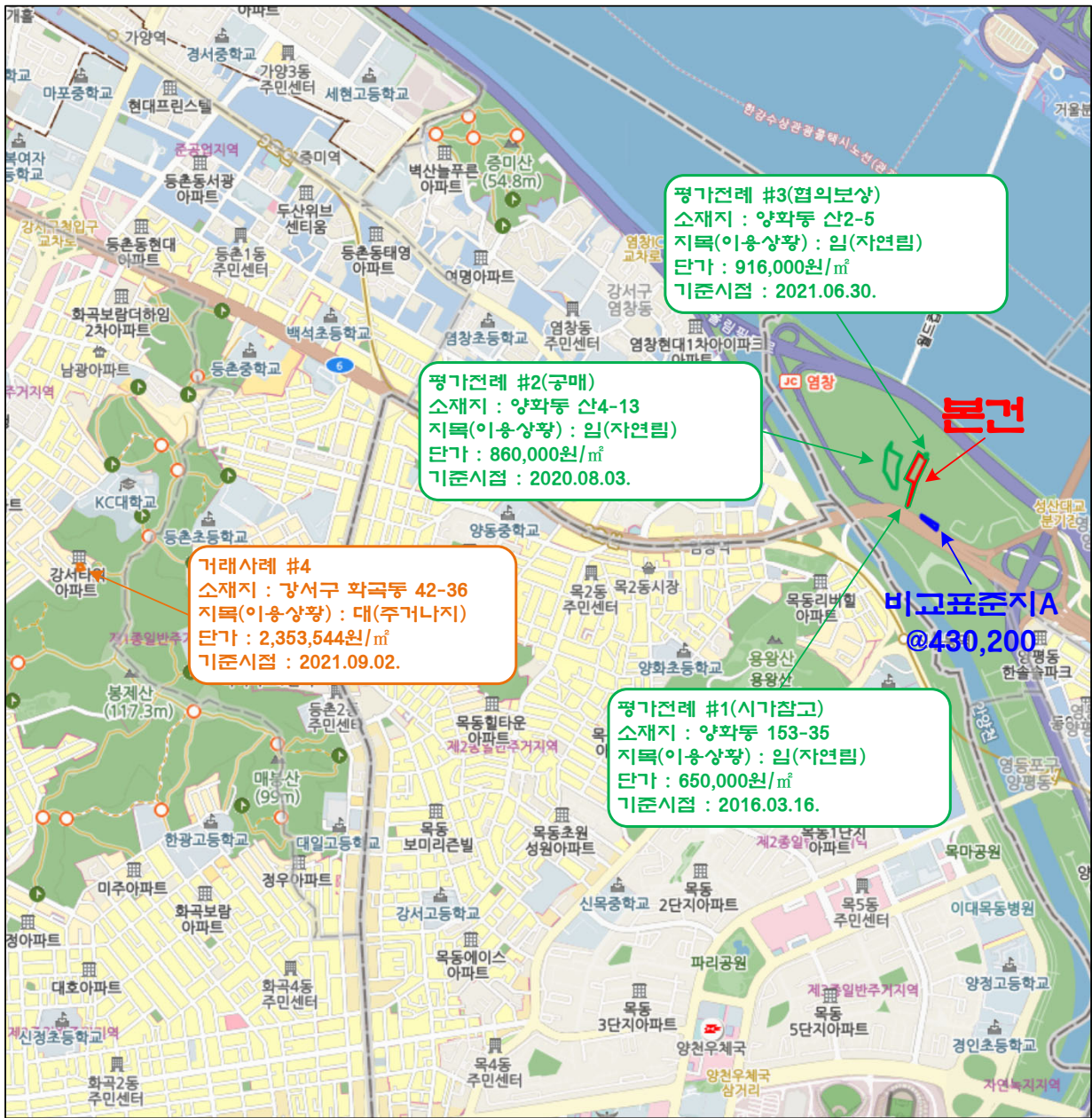
소재지	서울특별시 영등포구 양화동 153-35
-----	-----------------------



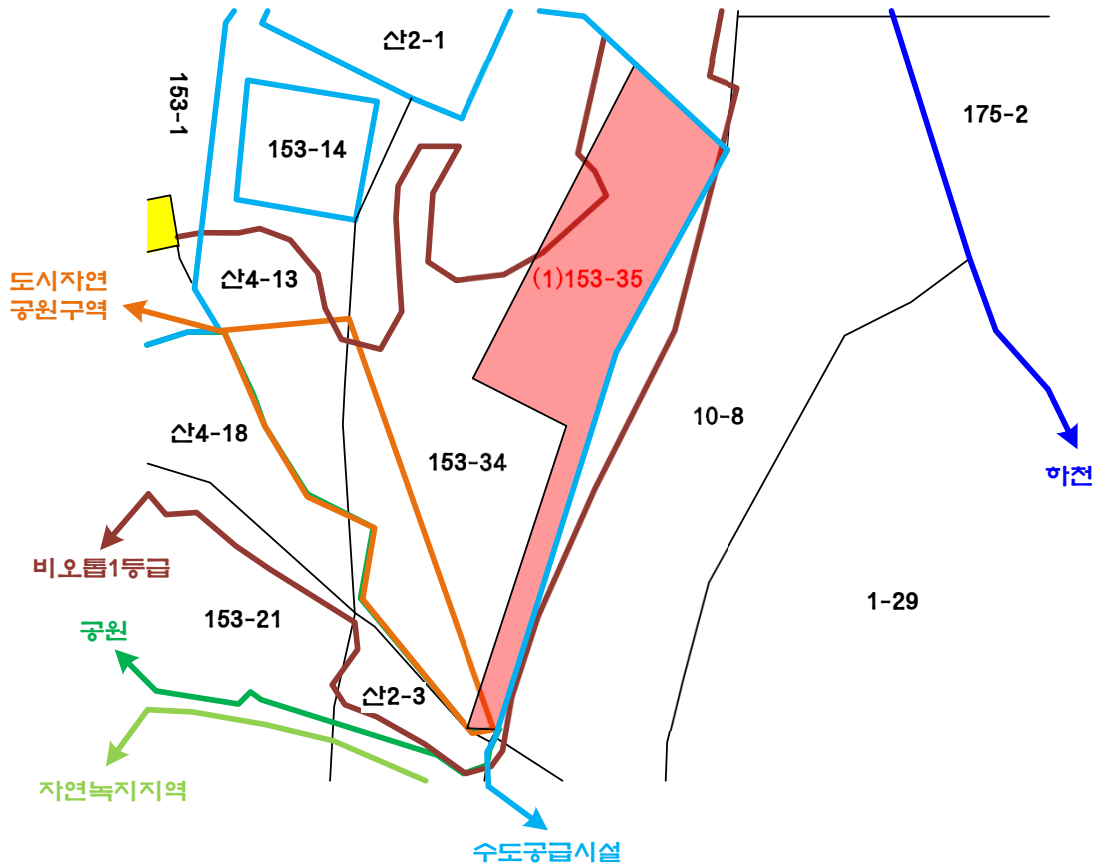
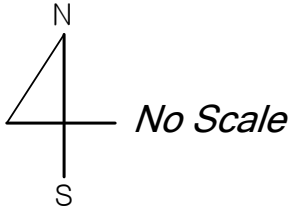
# 상 세 위 치 도



소재지	서울특별시 영등포구 양화동 153-35
-----	-----------------------



# 지적 및 건물개황도



**판례**

	평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물
	도로선		평가건물 2층		제시외건물
	계획도로선		평가건물 3층이상		





# 회 보 서

우)07938 서울특별시 양천구 국회대로 214 3층  
E-Mail : woosol01@kapaland.co.kr 홈페이지 : http://wsapp.co.kr/

TEL. 02-2088-5512  
FAX. 070-8290-5290

문서번호 : 12411-3002

시행일자 : 2024-12-30

수 신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 의뢰 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처			·		
리			공		
과			람		
담					
당					
자					

1. 저희 (주)우솔감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.11.12자 귀 제 『2024타경5476』호로 저희 법인에 의뢰하신 『진주강씨양천공파종중 소유물건(2024타경5476)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

(주)우솔감정평가법인

# 수수료 청구서

( 전화: 02-2088-5512, FAX: 070-8290-5290 )

문서번호 : 12411-3002

수신 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.12 자 귀 제 『 2024타경5476 』 호로

의뢰하신 『 진주강씨양천공파종중 소유물건(2024타경5476) 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	2,547,238	
실비	212,000	(1,145,000+1,222,122,000 x 8/10,000)x 1.5배 x 0.8배 = 2,547,238
여비	-	
토지조사비	-	
물건조사비	-	
공부발급비	2,000	
기타 실비	4,000	
비소계	218,000	
특별용역비	-	
공급가액	2,765,000	1,000원 미만 절사
부가세	276,500	
합계	3,041,500	
기납부 착수금	-	
정산청구액	3,041,500	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

우리은행 : 1005-304-104426(예금주:(주)우솔감정평가법인)

단위농협 : 355-0079-3753-73(예금주:(주)우솔감정평가법인)

(주)우솔감정평가법인 본사

대표이사 이정기