

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이영일 소유물건(2025타경11718)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김경현

감정평가서번호: S11718-250826

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.

진주감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
손민주

감정평가액	일십사억팔천이백구십육만이천사백원정(₩1,482,962,400.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이영일 (2025타경11718)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.28	2025.08.27 ~ 2025.08.28	2025.08.29		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	124.4	토지	124.4	8,930,000	1,110,892,000
	건물	222.62	건물	222.62	-	372,070,400
	이	하	여	백		
합계					₩1,482,962,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 양천구 신정동 소재 "서울양동초등학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산에 대한 서울남부지방법원의 경매목적 감정평가입니다.

2. 대상물건개요

기호	소재지	지번	지목/ 이용상황	면적/ 총면적 (㎡)	용도지역 /구조	도로형상 /층수	비고
토지	서울특별시 양천구 신정동	928-16	대	124.4	제2종 일반주거지역	세로(가), 완경사 /장방형	개별공시지가 (2025, 원/㎡) 3,890,000
건물	서울특별시 양천구 신정동	928-16 위지상 [도로명주소] 서울특별시 양천구 중앙로52길 24-2	주거용	222.62	철근콘크리트구조 평스라브지붕	지하1층, 지상3층	사용승인일 2018.07.11.

3. 감정평가기준

- (1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령 및 일반 감정평가이론에 의거하여 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.
- (2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 토지와 건물마다 개별로 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법

(1) 토지

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제7조, 제11조, 제12조에 따라 대상물건(토지)은 개별로 감정평가하되 거래사례, 평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

나. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조 등에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용 상황, 주변 환경 등이 같거나 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용하였습니다.

다. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가 하되, 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 합리성을 검토하였습니다.

(2) 건물

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조의 규정에 따라 원가법으로 평가하되, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 현실적으로 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따른 거래사례비교법 등에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

5. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 28일입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

7. 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 실시기간은 실지조사 착수일로부터 가격조사 완료일까지인 2025년 08월 27일 ~ 2025년 08월 28일이며, 실지조사시 대상물건의 존재여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

8. 기 타

- (1) 현장 조사를 위하여 본건을 방문하였으나, 대부분의 점유인은 폐문·부재 상태여서 전체건물에 대한 현장 실사는 곤란하였으며, 일부 점유인을 통한 탐문조사, 일부 현장 실사((현황)1층 204호, 3층 404호), 건축물현황도 및 외부관찰 등에 근거하여 표시하였는 바 현황과 다소 상이할 수 있으며, 내부상태는 통상적인 상태를 기준하여 감정평가 하였으니 참고 바랍니다.
- (2) 공부(건축물대장 및 건축물현황도)상 "지1층"은 “제2종근린생활시설(사무소)”로 기재되어 있으나, 일부 거주자의 탐문 및 외부 관찰 등에 의하면 “지1층”은 주거 용도로 사용 중인 것으로 조사되며 이를 감안하여 평가하였습니다. 또한 현장조사시 폐문부재 등으로 인하여 각 호별 구체적 이용상황 및 내부구조를 확인하지 못하였는바 경매시 불법용도변경 등 위반건축사항 및 이로 인한 법적 제재 및 부담 사항을 반드시 재확인하시기 바랍니다.
- (3) 건축물현황도 및 건축물대장상 본건 건물 중 1층 용도는 “다중주택 3개호 및 공동취사장”으로 되어 있으나, 현황 “다중주택 4개호”입니다.
- (4) 건축물대장상 지1층은 현관표시 “101, 102”, 건축물대장상 1층은 현관표시 “201, 202, 203, 204”, 건축물대장상 2층은 현관표시 “301, 302, 303, 304”, 건축물대장상 3층은 현관표시 “401, 402, 403, 404”로 되어 있으니 참조바랍니다(후첨, 내부구조도 및 사진용지 참조).
- (5) 본 건물 중 현장 실사한 “(현황)1층 204호, 3층 404호”의 내부상태는 “원룸형(방겸거실, 화장실, 취사시설 등)”이었으며, 탐문한 바에 의하면 건물내 다른 호도 유사한 상태라고 조사되었습니다.
- (6) 본건 부동산의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장, 건축물대장 등에 의거하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가격의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 가격형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그밖의요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토합니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 함)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 비교, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

2. 대상토지의 현황

소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통 /형상	비고
서울특별시 양천구 신정동 928-16	대	124.4	제2종 일반주거지역	건부지 (주거용)	세로(가), 완경사 /장방향	개별공시지가 (2025, 원/㎡) 3,890,000

※ 건축물대장상 용도는 제2종근린생활시설(사무소) 및 다중주택이나, 현황 다중주택으로 이용 중인 것으로 조사됩니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 공시지가 기준법

(1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정합니다.

[공시기준일: 2025. 01. 01]

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	표준지공시 지가(원/㎡)
11470 - 118	신정동 929-20	대	151.6	제2종 일반주거지역	단독주택	세로(가)	세장형 완경사	3,890,000

(2) 시점수정

국토교통부에서 고시한 서울특별시 양천구 지역의 지가변동률을 적용하되, 양천구 주거지역은 공시지가 기준일(2025.01.01)로부터 기준시점 현재(2025.08.28.)까지의 지가변동률 누계는 약 1.743%입니다.(1.01743, 미고시추정)

서울특별시 양천구 (25.01.01~25.08.28)(주거지역)

2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.510 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.254

$(1+0.01510) * (1+0.00254*28/31) \approx 1.01743$

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등의 상태 등
접근조건	교통시설, 상가, 공급 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인비교치 결정

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 누계
본건토지	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.990
의견	접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건 등에서 본건은 표준지와 유사하나 가로조건(가로의 폭 등)에서 본건이 표준지보다 다소 열세합니다(0.990).						

(5) 그 밖의 요인 보정

가. 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가선례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 그 밖의 요인 보정을 위한 자료

㉠ 인근 유사토지의 거래사례

[출처: 국토교통부 정보체계]

기 호	소재지	지 목	토지 면적 (㎡)	건물 면적 (㎡)	용도 지역	이용상황 (사용승인일)	도로 /형상	거래가액 (원)	거래시점
1	양천구 신정동 936-○	대	97.7	225.24	제2종 일반주거	다가구주택 (1995.06)	세로(가)/ 평지, 사다리	1,000,000,000	2023.12.15
2	양천구 신정동 903-○	대	137.7	306.14	제3종 일반주거	다가구주택 (2000.06)	세로(가)/ 평지, 장방형	1,530,000,000	2025.05.27
3	양천구 신정동 906-○	대	182.4	372.08	제2종 일반주거	다가구주택 (2002.07)	세로(가)/ 평지, 장방형	2,000,000,000	2022.09.17
4	양천구 신정동 919-○	대	193.8	297.14	제2종 일반주거	다가구주택 (1994.07.12)	세로(가)/ 평지, 장방형	1,934,600,000	2022.05.20

※ 거래사례의 상세주소는 개인의 정보보호차원에서 생략합니다.

㉡ 인근평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

구 분	소재지	지 목	토지면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로/형상	토지단가 (원/㎡)	기준시점
								평가목적
A	양천구 신정동 929-○	대	135.2	제2종 일반주거지역	주거용	세로(가)/ 완경사, 장방형	8,720,000	2024.08.19
								법원경매
B	양천구 신정동 932-○	대	134.8	제2종 일반주거지역	주거용	세로(가)/ 완경사, 장방형	8,670,000	2024.05.22
								시가참고평가
C	양천구 신정동 940-○	대	132.3	제2종 일반주거지역	주거용	세로(가)/ 완경사, 장방형	8,560,000	2024.11.22
								담보평가
D	양천구 신정동 940-○	대	126.7	제2종 일반주거지역	주거용	세각(가)/ 완경사, 장방형	8,860,000	2024.09.10
								조세평가

※ 전례의 상세주소는 개인의 정보보호차원에서 생략합니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

㉞ 인근 유사 토지의 호가수준

용도지역	이용상황	도로조건	가격수준(원/㎡)	비고
제2종 일반주거지역	주거용 및 주상용	세로변	8,500,000원/㎡~9,200,000원/㎡	획지조건 및 도로조건 등 토지의 개별적특성 따라 차이 있음.

다. 그 밖의 요인 보정치의 산정

㉟ 격차율 산정식

사례기준 표준지의 기준시점 가액 (사례토지가격×사정보정×시점수정×지역요인×개별요인)
비교표준지의 기준시점 가액(표준지공시지가×시점수정)

㊱ 사례기준 표준지가액

ㄱ. 비교 사례의 선정

상기 사례들 중 비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 평가전례인 평가전례(A)을 선택하여 비교하였습니다.

구분	소재지	지목	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로/형상	기준시점	토지단가(원/㎡)
평가전례A	양천구 신정동 929-○	대	135.2	제2종 일반주거 지역	주거용	세로(가)/ 완경사, 장방형	2024.08.19	8,720,000

ㄴ. 사정보정

평가전례(A)는 정상적인 전례로 판단됩니다(1.000).

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

㉔. 시점수정

서울특별시 양천구 (24.08.19~ 25.08.28)(주거지역)

2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.235 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.206

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.211 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.230

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.226 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.510

2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.254

$$(1+0.00235*13/31)*(1+0.00206)*(1+0.00211)*(1+0.00230)*(1+0.00226)*(1+0.01510) \\ *(1+0.00254*28/31) \approx 1.02735$$

㉕. 지역요인 비교

표준지와 평가전례(A)는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함(1.000).

㉖. 개별요인 비교

비교항목	격차율	비 교 요 인	비교
가로조건	1.01	가로의 폭 등에서 표준지가 전례(A)보다 다소 우세함.	-
접근조건	1.00	대등함.	-
환경조건	1.00	대등함.	-
획지조건	1.00	대등함.	-
행정적조건	1.00	대등함.	-
기타조건	1.00	대등함.	-
격차율누계	1.010	표준지가 다소 우세함.	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

ㄴ. 사례기준 표준지가액

사례기준 표준지가액					
평가전례A(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)
8,720,000	1.000	1.02735	1.000	1.010	9,048,077

㉠ 비교표준지의 기준시점 가액

구분	공시지가(원/㎡)	시점수정	산정단가(원/㎡)
표준지	3,890,000	1.01743	3,957,803

㉡ 그밖의 요인 보정치 결정

ㄱ. 격차율

전례 기준 표준지가액	비교표준지의 기준시점 가액	격차율
9,048,077	3,957,803	2.286

ㄴ. 그밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례 및 평가전례 등을 참작하면 그밖의 요인에 증가요인이 있으며, 그밖의 요인을 128% 상향보정 하였습니다(2.28).

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가산정

구분	표준지공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
본건 토지	3,890,000	1.01743	1.000	0.990	2.280	8,933,552	8,930,000

※ 결정단가는 유효숫자 셋째자리까지 표시하며, 그 이하에서 사사오입 처리함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법

(1) 비교사례의 선정

상기 사례들 중 대상토지와 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례인 거래사례(1)를 선택하여 비교하였습니다.

구분	소재지	지목	토지면적 건물면적 (㎡)	용도 지역	이용상황 (사용승인일)	도로/형상	거래시점	거래가격(원)/ 토지단가(원/㎡)
거래 사례1	양천구 신정동 936-○	대	97.7/ 225.24	제2종 일반주거	다가구주택 (1995.06)	세로(가)/ 평지,사다리	2023.12.15	1,000,000,000 /8,510,000

※ 토지단가 : {1,000,000,000- ((1,700,000*22/50)*225.24)}/97.7 ≒ 8,510,000

(2) 사정보정

거래사례(1)는 정상적인 사례로 판단됩니다(1.000).

(3) 시점수정

서울특별시 양천구 (23.12.15~ 25.08.28)(주거지역)

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.191

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.499

2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 1.510

2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.254

$(1+0.00191*17/31)*(1+0.02499)*(1+0.01510)*(1+0.00254*28/31) \approx 1.04395$

(4) 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

비교항목	격차율	비 교 요 인	비교
가로조건	0.98	가로의 폭 등에서 본건이 거래사례보다 다소 열세함.	-
접근조건	1.03	접근성(교통시설 등)에서 본건이 거래사례보다 다소 우세함.	-
환경조건	1.00	대체로 유사함.	-
획지조건	1.00	지세에서 본건이 다소 열세하나, 형상에서 본건이 다소 우세하여 획지조건은 대체로 유사함.	-
행정적조건	1.00	대체로 유사함.	-
기타조건	1.00	대체로 유사함.	-
격차율누계	1.009	본건이 다소 열세함.	-

(6) 거래사례 비교법에 의한 토지단가의 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
본건 토지	8,510,000	1.000	1.04395	1.000	1.009	8,963,970	8,960,000

※ 결정단가는 유효숫자 셋째자리까지 표시하며, 그 이하에서 사사오입 처리함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 토지감정평가액의 결정

(1) 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액

구분	공시지가기준법	거래사례비교법
토지단가(원/㎡)	8,930,000	8,960,000

(2) 시산가격의 검토 및 감정평가액의 결정의견

상기와 같이 공시지가기준법에 의해 산정한 금액이 거래사례비교법에 의해 산정한 금액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으며, 또한 상기의 평가전례 및 거래사례 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가 기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

(3) 토지감정평가액의 결정

구분	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
토지	8,930,000	124.4	1,110,892,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 건물가격의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였고 감가수정은 정액법에 의거하였습니다. 재조달원가는 한국부동산원 발행 “ 건물신축단가표 를” 기준으로 건물의 구조 이용상황, 사용자재, 부대설비, 관리상태 등 현황을 종합적으로 참작하여 평가하였습니다.

2. 대상건물의 현황

소재지	층수	면적 (㎡)	현황 용도	구조	사용 승인일	비고
서울특별시 양천구 신정동 928-16 위지상	지1~지상3층	214.22	주거용	철근콘크리트구조 평스라브지붕	2018.07.11	-
[도로명주소] 서울특별시 양천구 중앙로52길 24-2	옥탑1층	8.4	계단실			

※ 위사항은 건축물대장 등을 기준으로 작성되었음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 재조달원가

건물의 재조달원가는 한국부동산원 발행 건물신축단가표 등을 참조합니다.

(1) 표준신축단가 내역

[출처: 한국부동산원 2024 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조, 슬래브지붕	2	2,007,000	50 (45~55)
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조, 슬래브지붕	3	1,737,000	50 (45~55)
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조, 슬래브지붕	4	1,524,000	50 (45~55)

(2) 재조달원가의 결정

상기에 예시된 표준단가를 참고하되, 본건물의 구조·용도·시공정도·현상 등 제반사항을 고려하였으며, 부대설비(위생설비·급배수설비 등)를 포함하여 재조달원가를 결정하였습니다.

층수	용도	재조달원가(원/㎡)	비고
지1층~지상3층	주거용	2,000,000	-
옥탑1층	계단실	500,000	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 감가수정 및 대상건물의 감정평가액

감가수정이란 대상물건의 재조달원가에서 물리적,기능적,경제적 감가액을 공제하여 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정은 정액법에 의거하였습니다.

층 수	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	잔존 내용년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)
지1층 ~지상3층	2,000,000	50	43	43/50	1,720,000	214.22	368,458,400
옥탑1층	500,000	50	43	43/50	430,000	8.4	3,612,000
합계	-						372,070,400

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	8,930,000	124.4	1,110,892,000	-
건물	1,720,000	214.22	368,458,400	-
	430,000	8.4	3,612,000	
감정평가액(합계)			1,482,962,400	-

2. 결정의견

상기 거래사례 및 평가전례 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

토지 · 건물 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 양천구 신정동	928-16	대	제2종 일반주거지역	124.4	124.4	8,930,000	1,110,892,000	
2	서울특별시 양천구 신정동 [도로명주소] 서울특별시 양천구 중앙로52길 24-2	928-16 위지상	근린생활 시설 및 주택	철근콘크리트 구조 평스라브지붕 3층 지1층 1층 2층 3층 옥탑1층 (연면적제외)	63.23	214.22	1,720,000	368,458,400	2,000,000 x 43/50
합 계								₩1,482,962,400.-	
					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 양천구 신정동 소재 "서울양동초등학교" 남동측 인근에 소재하고 있으며, 주위는 공동주택, 다가구주택, 단독주택, 각종 근린생활시설 및 학교 등이 소재하며, 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근 노선버스정류장 및 신정역(5호선)이 소재하는 등 대중교통 이용 편의도는 무난한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

장방형 토지로서, 건부지(다중주택)로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 약4미터 내외의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역, 건축허가·착공제한지역(2025-06-12), 원추표면구역, 상대보호구역(2025-01-10), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과

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) | |

밀억제권역, 토지거래계약에관한허가구역(2025-06-12)(지정기간:2025.6.17~2026.8.30), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(대상자:외국인 등 / 용도:단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대 / 지정기간:2025.8.26~2026.8.25)임.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층/지상3층로서(사용승인일 : 2018.07.11),
외벽 : 외장 석재붙임 마감 등,
내벽 : 벽지 및 타일붙임 등,
창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

주거용(다중주택)으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생시설, 급배수설비 및 난방설비 등이 구비 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

-.

(5) 공부와의 차이

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

- 공부(건축물대장 및 건축물현황도)상 "지상1층"은 "제2종근린생활시설(사무소)"로 기재되어 있으나, 일부 거주자의 탐문 및 외부관찰한 바에 의하면 주거 용도 등으로 사용중인 것으로 조사됨.
- 건축물현황도 및 건축물대장상 본건 건물 중 1층 용도는"다중주택 3개호 및 공동취사장"으로 되어 있으나, 현황"다중주택 4개호"임.

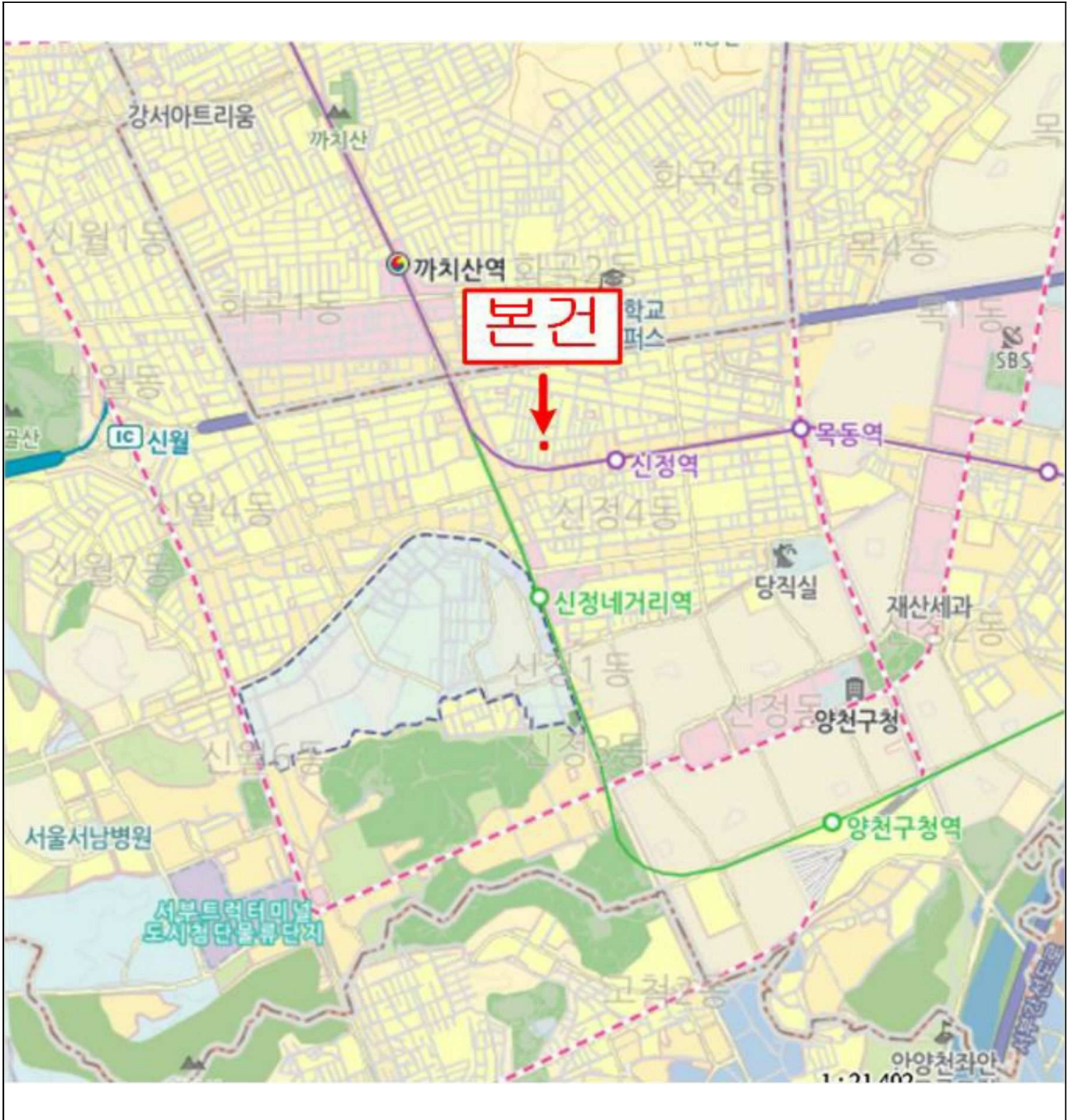
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지 서울특별시 양천구 신정동 928-16



위치도



소재지 서울특별시 양천구 신정동 928-16



지 적 개 황 도

【No Scale】

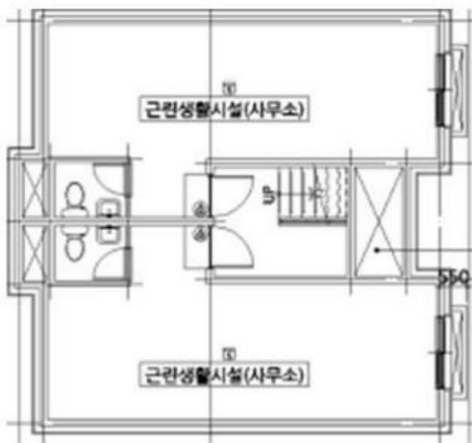


내 부 구 조 도

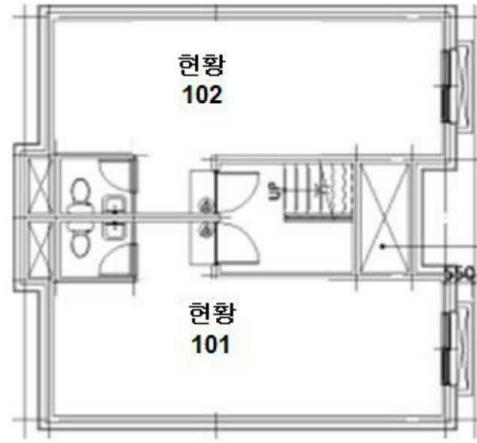


소재지 서울특별시 양천구 신정동 928-16

[NO SCALE]



< 건축물현황도상 평면도 >



< 현황 >

【 지1층(공부면적:63.23㎡) 】

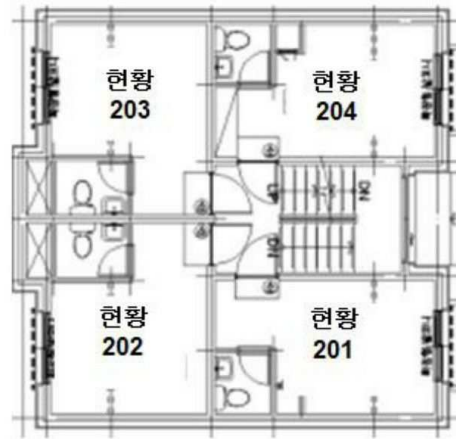
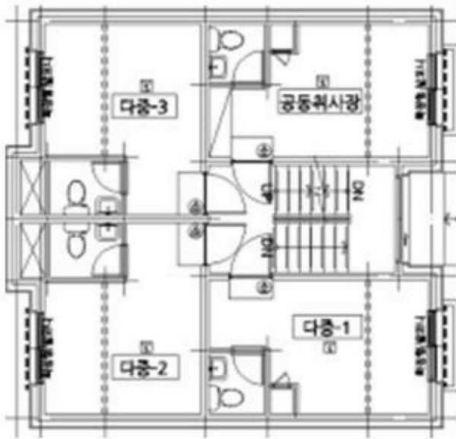
현장 조사를 위하여 본건을 방문하였으나, 점유인이 폐문 부재하여 현장실사가 곤란하였는
바, 내부구조 및 이용상황 등은 외부관찰, 건축물현황도 및 인근 탐문조사 등에 근거하여
표시하였으니 현황과 다소 상이할 수 있는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

내부구조도



소재지 서울특별시 양천구 신정동 928-16

[NO SCALE]



< 건축물현황도상 평면도 >

< 현황 >

【 1층(공부면적:50.33㎡) 】

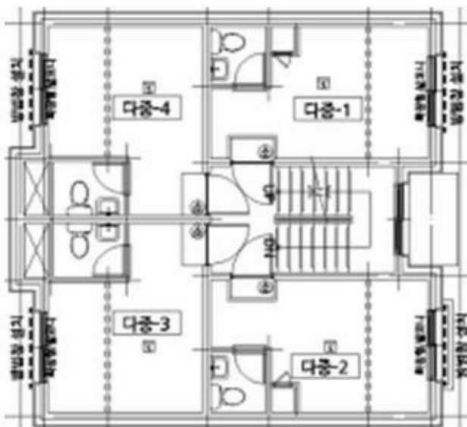
현장 조사를 위하여 본건을 방문하였으나, 일부 점유인이 폐문 부재하여 현장실사가 곤란하였는 바, 내부구조 및 이용상황 등은 외부관찰, 일부 현장실사, 건축물현황도 및 인근 탐문조사 등에 근거하여 표시하였으니 현황과 다소 상이할 수 있는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

내부구조도

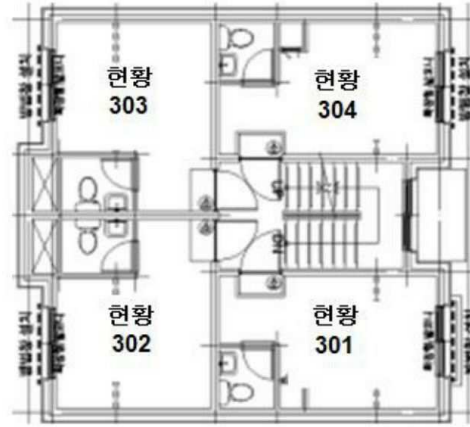


소재지 서울특별시 양천구 신정동 928-16

[NO SCALE]



< 건축물현황도상 평면도 >



< 현황 >

【 2층(공부면적:50.33㎡) 】

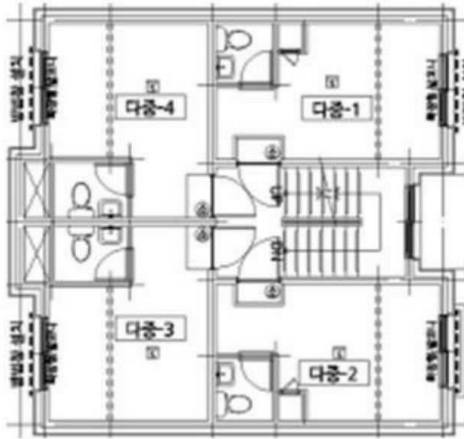
현장 조사를 위하여 본건을 방문하였으나, 점유인이 폐문 부재하여 현장실사가 곤란하였는 바, 내부구조 및 이용상황 등은 외부관찰, 건축물현황도 및 인근 탐문조사 등에 근거하여 표시하였으니 현황과 다소 상이할 수 있는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

내부구조도

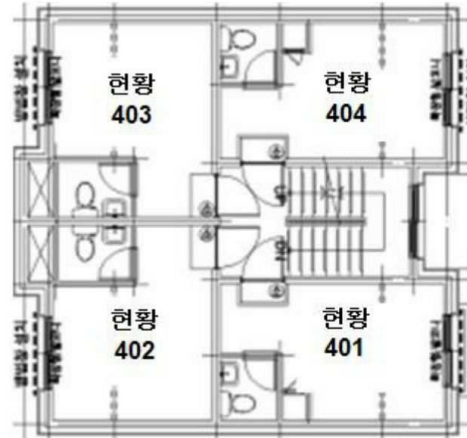


소재지 서울특별시 양천구 신정동 928-16

[NO SCALE]



< 건축물현황도상 평면도 >



< 현황 >

【 3층(공부면적:50.33㎡) 】

현장 조사를 위하여 본건을 방문하였으나, 일부 점유인이 폐문 부재하여 현장실사가 곤란하였는 바, 내부구조 및 이용상황 등은 외부관찰, 일부 현장실사, 건축물현황도 및 인근 탐문조사 등에 근거하여 표시하였으니 현황과 다소 상이할 수 있는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

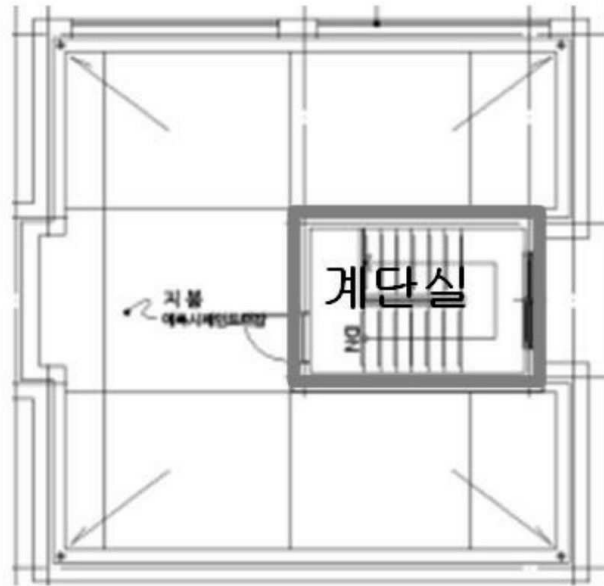
내부구조도



소재지

서울특별시 양천구 신정동 928-16

[NO SCALE]



【 옥탑(공부면적:8.4㎡) 】



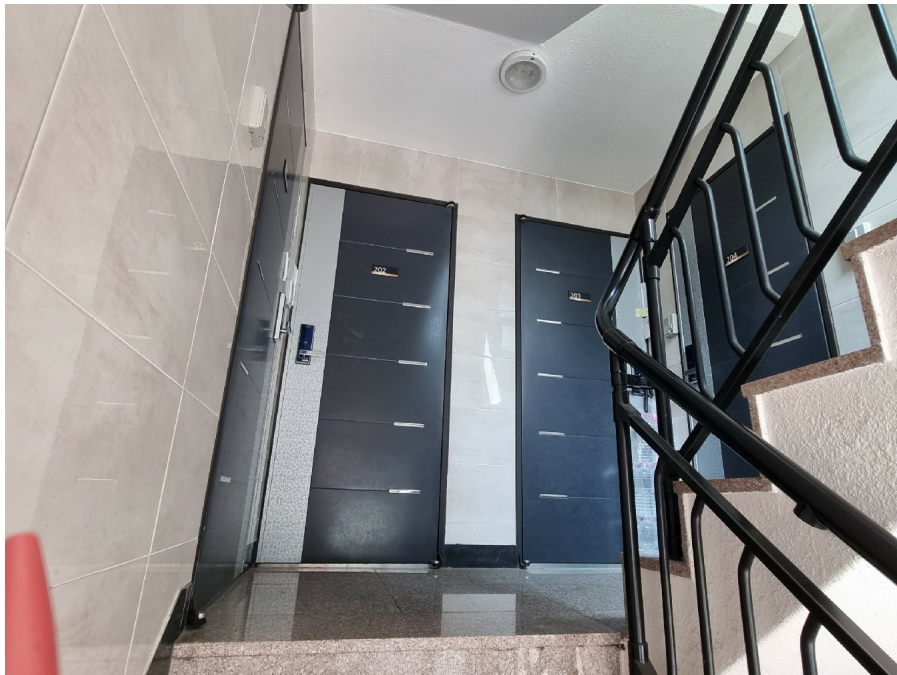
()



()



1



1



2



3





