

감정평가서

감정의뢰인	금천신용협동조합장
건명	서울특별시 양천구 목동 805-5 소재 부동산
감정서번호	삼일 062007-5-00001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 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.



삼 일 감 정 평 가 법 인 (주)

SAMIL APPRAISAL CO., LTD (T:031-422-5510 F:031-422-5590)

서부지사장 문승호 (인)



삼일감정평가법인(주)

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

문승호

삼일감정평가법인(주)

서부지사장

문승호 (서명 또는 인)



감정평가액	일십사억구십사만일천육백팔십원정 (₩1,400,941,680.-)					
의뢰인	금천신용협동조합장		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	금천신용협동조합		
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2020.07.15	2020.07.15	2020.07.15	
감정 평가 내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(수량) (㎡)	종류	면적(수량) (㎡)	단가	금액
	토지	192.7	토지	192.7	6,570,000	1,266,039,000
	건물	339.35	건물	339.35	-	133,597,680
	제시외 건물	(43.5)	제시외 건물	43.5	-	1,305,000
	합계	이	하	여	백	₩1,400,941,680
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 김성일					

7/2

성일



감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 양천구 목동 소재 '강서고등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 감정평가사법)", "부동산 가격공시에 관한 법률(이하 부공법)", "감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)" 등 관계법령과 감정평가이론에 근거하여 평가하였음.

3. 감정평가 방법

1) 평가방식

- (1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.
- (2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.
- (3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

2) 토지

(1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감칙」 제 14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 적용 평가방법

- 1) 공시지가기준법 : 「감칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법임.
- 2) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 3) 시산가액 조정: 「감칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

3) 건물

(1) 건물의 감정평가방법 적용 규정

「감칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

(2) 적용평가방법

- 1) 원가법: 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 2) 시산가액 조정: 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어렵고 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

4. 기준가치

본건은 「감칙」 제5조 1항에 규정된 “시장가치” 를 기준으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2020.07.15일을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

「감칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2020.07.15일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

7. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 공매 목적의 평가인바, 평가목적 외의 사용시에는 그 목적에 부합하는 별도의 평가가 필요한바 유의바람.

나. 본 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 수량 등은 귀 제시목록 및 제반 공부서류 등에 의거 확인하여 평가하였음.

다. 본건 토지상 후첩 '지적 및 건물개황도' 와 같이 제시외건물(㉠~㉡)이 소재하며, 구조·규모·용도·이용상황 등으로 볼 때, 본건의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되는 바, 공매 진행시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 평가대상 부동산의 개요

1. 토지

소재지		서울특별시 양천구 목동 805-5						
기호	지번	지목	이용상황	용도지역	면적 (㎡)	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)(2020)
1	805-5	대	주상용	3종일주	192.7	세로 (불)	세장형 평 지	3,523,000

2. 건물

구 조		기호(가): 철근콘크리트 및 벽돌조 평슬래브지붕				
용도	공부	기호(가): 근린생활시설 및 주택				
	현황	기호(가): 근린생활시설 및 주택				
연면적 (㎡)		339.35	층수 (지상/지하)	3층 (3/1)	사용승인일	1991.07.04
기타참고사항						
현황사진						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 비교표준지선정

(1) 비교표준지 선정

(2020. 1. 1 기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	목동 787-7	대	174.1	3종일주	단독주택	세로 (가)	정방형 완경사	2,940,000

(2) 비교표준지 선정사유

「감칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 기준시점 현재 공시된 공시지가 중 본건과 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등 제반 가격형성 요인이 동일 또는 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 기호(A)를 비교표준지로 선정하였음.

나. 시점수정

「감칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역 지가변동률을 적용함.

(서울특별시 양천구 주거지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2020. 01. 01 ~ 2020. 05. 31	1.943	2020년 05월 누계치
2020. 05. 01 ~ 2020. 05. 31	0.325	2020년 05월
누 계 (2020. 01. 01 ~ 2020. 07. 15)	2.424 (1.02424)	$(1 + 0.01943) * (1 + 0.00325 * 45/31) \approx 1.02424$

※ 2020년 06월 이후의 지가변동률 미고시로 인해, 2020년 05월의 지가변동률을 연장사정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

본건 토지는 상기 비교표준지(A)의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.(100/100=1.00)

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인	비 교 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접 근 조 건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성 등
환 경 조 건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태 등
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태, 이용상황 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기 타 조 건	장래의 동향 등

(2) 개별요인 비교치

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1	0.91	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.910

- 본건은 상기 비교표준지A 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 열세함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(01두 3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

(3) 최근 3년간 본건 개별 공시지가 변동추이

연 도	기 호	2018년	2019년	2020년
개별공시지가 (원/㎡)	1	3,127,000	3,297,000	3,523,000

(4) 인근 지가수준

본건 인근의 유사 토지의 경우 약 @6,000,000~@7,000,000원/㎡ 내외 수준이며, 거래는 한산한 편임.

(5) 경매통계자료

(자료출처: 지지옥션)

행정구역	용도 (기간: 최근 1년)	낙찰가율(%)	낙찰률(%)	낙찰건수	적정성
서울시	단독주택	103.35	66.67	4	-
양천구	근린주택	80.51	50.00	1	

기타참고자료에 관한의견

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 격차율 산정 산식

$$\frac{\text{비교사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(사례기준 표준지가격)}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정(시점수정후 표준지가격)}}$$

2) 인근 매매 및 사례자료

[출처: 감정평가사협회 정보체계]

No	기준시점	평가 목적	소재지	지목	면적(㎡)	용도 지역	토지가격 (원/㎡)	비고
1	2019.09.09	법원 경매	목동 805-6	대	193.1	3종일주	6,280,000	선정
2	2019.04.24	매입 매각	목동 807-7	대	351.8	3종일주	6,520,000	-
3	2017.12.05	시가 참고	목동 762-6	대	1,269.7	3종일주	6,960,000	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 격차율 산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점수정* ²⁾	지역요인* ³⁾	개별요인* ⁴⁾	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준* ¹⁾ 표준지공시지가	1	6,280,000	1.04406	1.000	1.110	7,277,933	2.417 (2.40)
표준지 공시지가	A	2,940,000	1.02424	1.000	1.000	3,011,266	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역, 이용상황 등 개별요인의 비교가능성이 높은 기호(1) 법원경매 사례를 비교사례로 선정함.						
*2)시점수정	서울특별시 양천구 주거지역(2019.09.09 ~ 2020.07.15)						1.04406
*3)지역요인	표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*4)개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
	1.11	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.110
의견	- 비교표준지A는 상기 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 우세함.						

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.40

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합참작하여 다음과 같이 토지 단가를 결정함.

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의요인 보정	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,940,000	1.02424	1.000	0.910	2.40	6,576,604	6,570,000

(2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	192.7	6,570,000	1,266,039,000	-
합 계			1,266,039,000	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 거래사례 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래를 비교거래사례로 선정함.

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

No	거래시점	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	거래가액 (토지단가 (원/㎡))	사용승인 비고
#1	2019.12.12	목동 731-11	대	(토):346.5 (건):1,283.75	3종일주	3,100,000,000 (@7,118,215)	1997.07.05
토지가격 분석 (배분법)		1) 건물가격 산출(구조: 철근콘크리트조 평스라브지붕 지1층~지상6층) 원가법에 의한 적용단가 : 지층: $750,000 \times 28 / 50 \approx 420,000\text{원}/\text{㎡} \times 180 = 75,600,000\text{원}$ 지상1~5층: $850,000 \times 28 / 50 \approx 476,000\text{원}/\text{㎡} \times 937.66 = 446,326,160\text{원}$ 지상6층: $1,200,000 \times 28 / 50 \approx 672,000\text{원}/\text{㎡} \times 166.09 = 111,612,480\text{원}$ 건물합계: 633,538,640원 2) 토지가격산출 $(3,100,000,000 - 633,538,640) \div 346.5 \approx 7,118,215\text{원}/\text{㎡}$					

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

(서울특별시 양천구 주거지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2019. 12. 12 ~ 2020. 07. 15	2.764 (1.02764)	$(1 + 0.00515 \times 20/31) \times (1 + 0.01943) \times (1 + 0.00325 \times 45/31) \approx 1.02764$

※ 2020년 06월 이후의 지가변동률 미고시로 인해, 2020년 05월의 지가변동률을 연장사정함.

라. 지역요인 비교

본건 토지와 상기 비교사례 #1은 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.(100/100=1.00)

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인	비 교 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접 근 조 건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성 등
환 경 조 건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태 등
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태, 이용상황 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기 타 조 건	장래의 동향 등

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

본건 기호	사례 기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1	#1	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900

- 본건은 상기 거래사례 #1 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 등에서 열세함.

바. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	7,118,215	1.00	1.02764	1.000	0.900	6,583,466	6,583,000

(2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	192.7	6,583,000	1,268,544,100	-
합 계			1,268,544,100	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 토지가격 결정

가. 산정된 시산가액

구 분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법에 의한 시산가액	1,266,039,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,268,544,100	-

나. 시산가액의 합리성 검토

- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- 거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있으며, 본건의 평가목적 등을 고려 할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정됨.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건 부동산의 시장성, 환가성 및 안정성 등으로 고려하되, 상기의 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	192.7	6,570,000	1,266,039,000	-
합 계			1,266,039,000	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가격 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 대상건물의 개요

기호	소재지	서울특별시 양천구 목동 805-5			
가	구조	철근콘크리트 및 벽돌조 평슬래브지붕	용도	공부	근린생활시설 및 주택
				현황	근린생활시설 및 주택
	규모	지하1층 / 지상3층	사용승인일	1991.07.04	
	연면적	339.35	사정면적	339.35	

설비 현황	위생설비	냉방설비	난방설비	소화설비	승강기 설비	기타설비
	○	-	○ (2,3층)	-	-	-
참고사항	표준단가에 포함					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함 함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[한국감정원발행 건물신축단가표, 2019년]

분류번호	용도	구조	등급	표준단가 (원/㎡)	내용년수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	992,000	50 (45~55)
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,346,000	45 (40~50)

나. 평가대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례, 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

[단위: 원/㎡]

기호	구분	면적(㎡)	구조	적용표준단가 (원/㎡)	비고
가	지층	85.80	철근콘크리트 및 벽돌조 평슬래브지붕	750,000	근린생활시설
	1층	93.24		850,000	근린생활시설
	2층	93.83		1,200,000	주택 (철근콘크리트조)
	3층	66.48		1,100,000	주택 (벽돌조)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 보정단가

기호	구분	난방 설비	위생 및 급배수	승강기 설비	소방 설비	주차 설비	기타 설비	합계
가	전체	○ (2,3층)	○	-	-	-	-	표준단가 포함

4. 적용 재조달원가(표준단가 + 보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축단가표상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가, 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 합산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가	보정단가	적용표준단가 (원/㎡)	비고
가	지1층	750,000	-	750,000	근린생활시설
	1층	850,000	-	850,000	근린생활시설
	2층	1,200,000	-	1,200,000	주택 (철근콘크리트조)
	3층	1,100,000	-	1,100,000	주택 (벽돌조)

5. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)	비고
					실제	유효			
가	지층	1991.07.04	750,000	50	29	29	21/50	315,000	근린생활시설
	1층		850,000	50	29	29	21/50	357,000	근린생활시설
	2층		1,200,000	50	29	29	21/50	504,000	주택 (철근콘크리트조)
	3층		1,100,000	45	29	29	16/45	391,000	주택 (벽돌조)

※ 잔존가치율= 잔존내용연수/(총)내용연수

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 건물가격 결정

기호	구분	사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액(원)	비고
가	지층	85.80	315,000	27,027,000	근린생활시설
	1층	93.24	357,000	33,286,680	근린생활시설
	2층	93.83	504,000	47,290,320	주택 (철근콘크리트조)
	3층	66.48	391,000	25,993,680	-
제시외 건물	㉠	4.5	-	135,000	-
	㉡	3	-	90,000	-
	㉢	19	-	570,000	-
	㉣	17	-	510,000	-
합계				134,902,680	-

토지감정평가요항표

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

구분		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호(1)	192.7	6,570,000	1,266,039,000	-
건물	기호(가)	339.35	-	133,597,680	-
제시외 건물	기호㉠~㉡	43.5	-	1,305,000	-
합 계(원)				1,400,941,680	-

2. 결정의견

본건은 제3종일반주거지역 내 소재하는 주상용 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조, 제14조 등에 근거한 공시지가기준법에 의한 대상토지의 시산가액 금액은 인근지역의 평가선례, 거래사례, 거래가격수준, 거래동향 등을 종합적으로 고려하여 볼 때, 그 합리성이 인정되고, 평가목적상 적절한 수준인 것으로 판단됨.

(부동산) 감정평가 명세표

PAGE : 1

일련 번호	소 재 지	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 가	서울특별시 양천구 목동 [도로명 주소] 서울특별시 양천구 목동 중앙서로 6길 20-27	805-5 위지상	대 근린생활 시설 및 주택	제3종 일반주거지역	192.7	192.7	6,570,000	1,266,039,000	
				철근콘크리트 및 벽돌조 평슬래브지붕 3층					
				1층	93.24	93.24	357,000	33,286,680	850,000 × 21/50
				2층	93.83	93.83	504,000	47,290,320	1,200,000 × 21/50
				3층	66.48	66.48	391,000	25,993,680	1,100,000 × 16/45
㉠ ㉡ ㉢	제시외건물	"	창고	지층 구조내역: 지,1,2층- 철근콘크리트조 3층-벽돌조 용도내역: 지,1층- 근린생활시설 2,3층-주택	85.80	85.8	315,000	27,027,000	750,000 × 21/50
				샷시조 샷시지붕 1층	(4.5)	4.5	-	135,000	
				샷시조 샷시지붕 1층	(3)	3	-	90,000	
				샷시조 샷시지붕 2층	(19)	19	-	570,000	

(부동산) 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	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	
㉔			발코니	샛시조 샛시지붕 3층	(17)	17	-	510,000	
	합 계		이	하	여	백		₩1,400,941,680	

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

2. 교통상황

3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태

5. 도시계획 및 공법상제한사항

6. 제시목록외의 물건

7. 공부와의 차이

8. 임대관계 및 기타사항

1. 위치 및 주위환경

- 본건은 서울특별시 강서구 목동 소재 '강서고등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 단독주택 및 다세대주택 등이 혼재하는 주택 및 상가혼용지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

- 본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

- 본건 토지는 인접 도로 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서, 기준시점 현재 "주상용" 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

- 본건 동측으로 도로 폭 3 ~ 4미터의 포장도로와 접함.

5. 도시계획 및 공법상제한사항

- 도시지역, 제3종일반주거지역(2016-10-20), 지구단위계획구역(목동오거리), 가축사육제한구역, 교육환경보호구역(강서양천교육지원청에 반드시 확인요망), 대공방어협조구역(위탁고도: 77~257m), 과밀억제권역임.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

4. 인접 도로상태

7. 공부와의 차이

2. 교통상황

5. 도시계획 및 공법상제한사항

8. 임대관계 및 기타사항

3. 형태 및 이용상황

6. 제시목록외의 물건

6. 제시목록외의 물건

-

7. 공부와의 차이

- 없음.

8. 임대관계 및 기타사항

- 임대 미상임.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

4. 부합물 및 종물관계

5. 공부와의 차이

6. 임대관계 및 기타사항

1. 건물의 구조

- 기호(가): 철근콘크리트조 및 연와조 평스라브지붕 지하 1층, 지상 3층 건물로서,
외벽: 치장벽돌 쌓기 마감 등.
내벽: 몰탈 위 수성페인트, 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등.
바닥: 타일 및 장판지 깔기 마감 등
창호: 샷시 창호임.

2. 이용상태

- 기호(가) 지층: 근린생활시설(상호명: 데킬라 Live bar)
1층: 근린생활시설(상호명: 남도미담생고기한정식)
2층: 주택(방4, 욕실2, 주방 겸 거실2)로 사용중임.
3층: 주택(방2, 주방, 거실, 욕실)로 사용중임.
(자세한 이용내역은 후첨 '건물이용 및 임대개황도 참조)

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

- 기본적인 위생 급·배수설비 및 2,3층 주택 부분은 도시가스보일러에 의한 난방 설비 등을 갖추었음.

4. 부합물 및 종물관계

- ㉠벽체이용 샷시조 샷시지붕 1층소재(창고) 약 4.5㎡
㉡벽체이용 샷시조 샷시지붕 1층소재(창고) 약 3㎡
㉢벽체이용 샷시조 샷시지붕 2층소재(발코니) 약 19㎡
㉤벽체이용 샷시조 샷시지붕 2층소재(발코니) 약 17㎡㉥

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

4. 부합물 및 종물관계

5. 공부와의 차이

6. 임대관계 및 기타사항

5. 공부와의 차이

- 없음.

6. 임대관계 및 기타사항

- 임대 미상임.

광역위치도

소재지

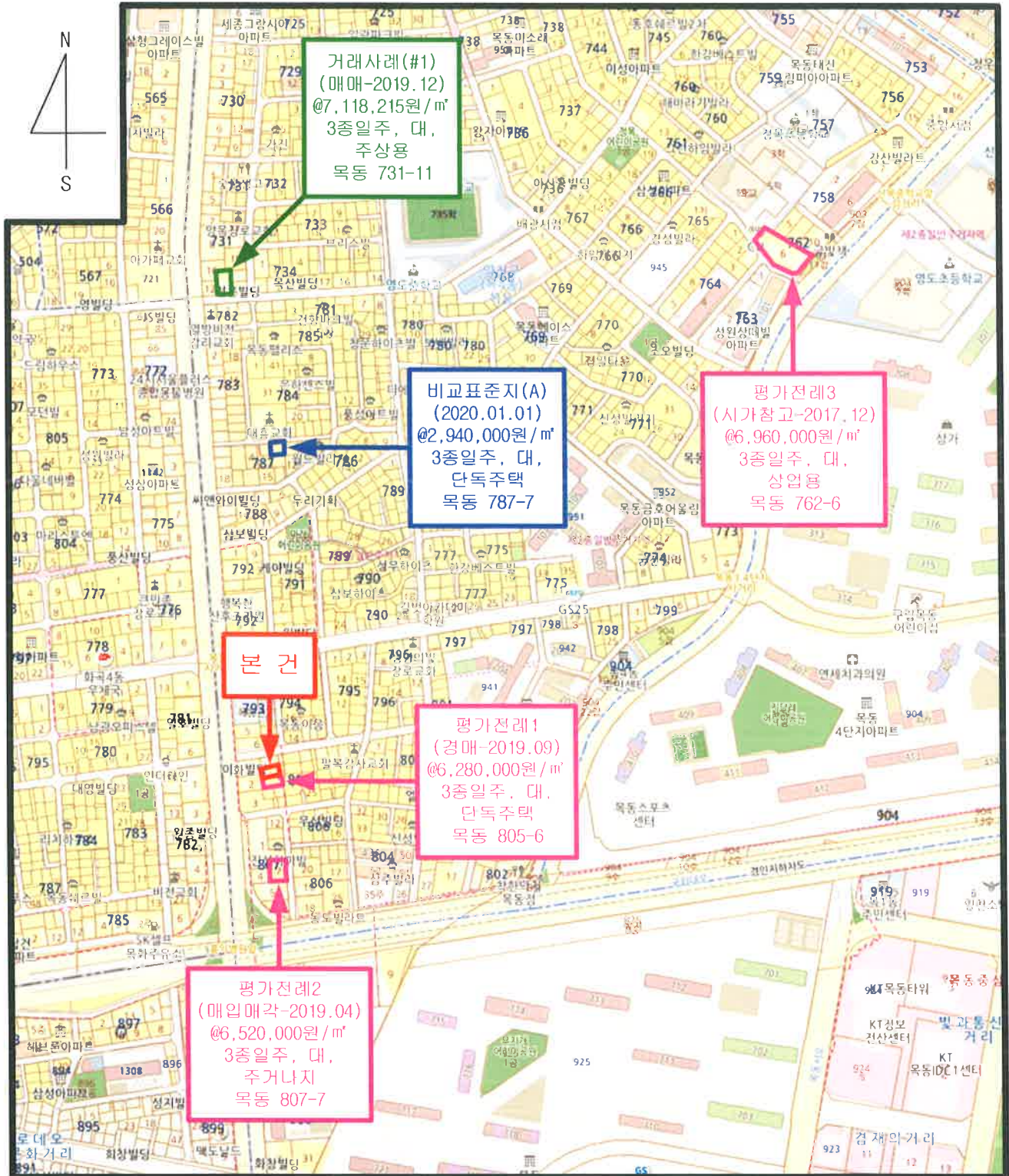
서울특별시 양천구 목동 805-5



상 세 위 치 도

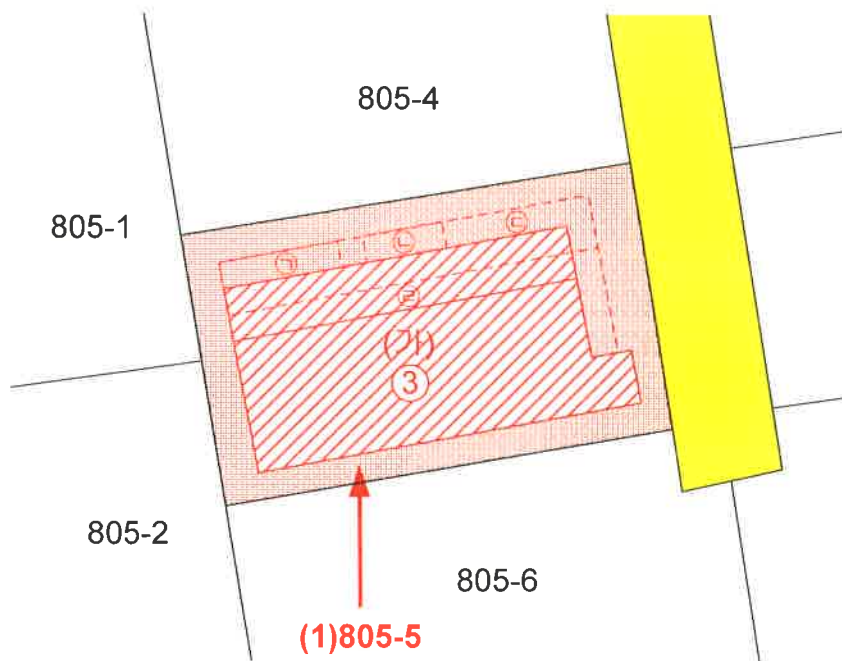
소재지

서울특별시 양천구 목동 805-5



지적 및 건물개황도

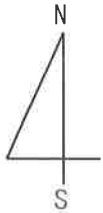
S : 1/300



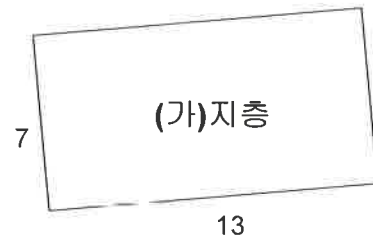
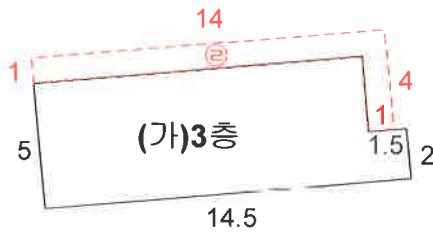
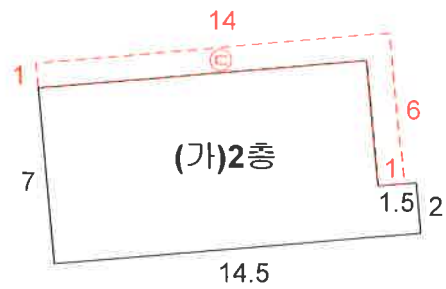
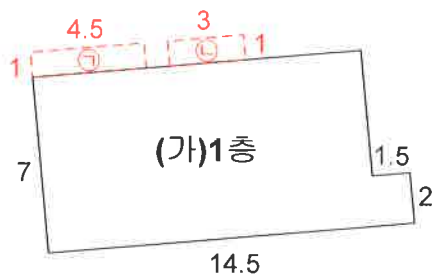
범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로		평가건물1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건물개황도



S : 1/300



< 면적산출근거 >

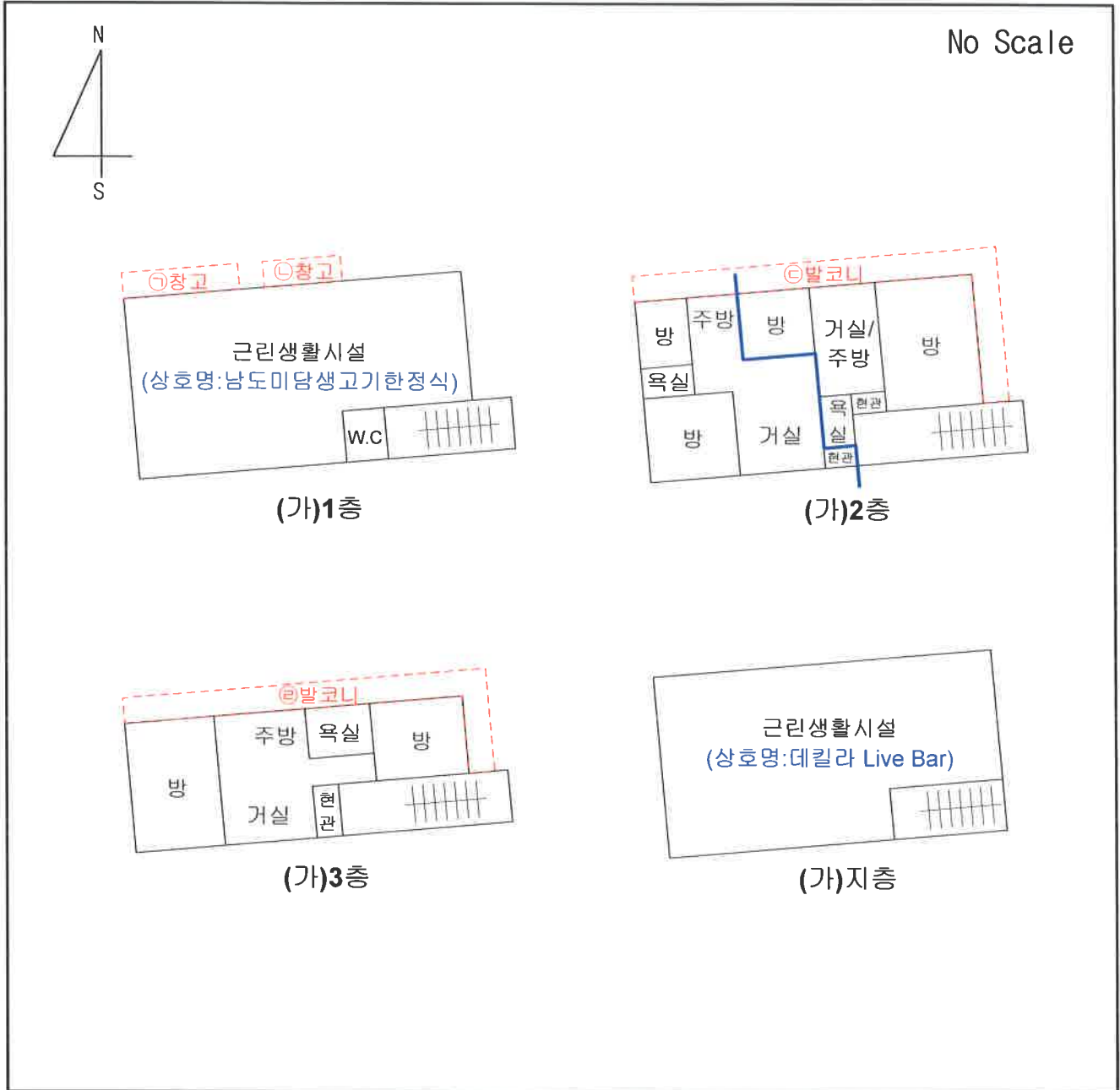
(가)1층 : $(13 \times 7) + (1.5 \times 2) \approx 94\text{m}^2$ (공부상면적 93.24 m^2)
 (가)2층 : $(13 \times 7) + (1.5 \times 2) \approx 94\text{m}^2$ (공부상면적 93.83 m^2)
 (가)3층 : $(13.5 \times 5) + (1.5 \times 2) \approx 68\text{m}^2$ (공부상면적 66.48 m^2)
 (가)지층 : $(13 \times 7) \approx 91\text{m}^2$ (공부상면적 85.8 m^2)

<제시외건물>

- ㉠ 벽체이용 샷시조 샷시지붕 1층 소재(창고), 약 4.5 m^2
- ㉡ 벽체이용 샷시조 샷시지붕 1층 소재(창고), 약 3 m^2
- ㉢ 벽체이용 샷시조 샷시지붕 2층 소재(발코니), 약 19 m^2
- ㉣ 벽체이용 샷시조 샷시지붕 3층 소재(발코니), 약 17 m^2

건물이용 및 임대개황도

[건물이용(내부구조도)]



[임대내역]

임대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
	전 체	임대 미 상			-

사 진 용 지



[본 건 전 경]



[본 건 전 경]

사 진 용 지



[본 건 전 경]



[본 건 전 경]

사 진 용 지



[주 위 전 경]



[제 시 외 건 물]



문서확인번호: 1594-6011-6831-4742



발급번호 : 202011470000946873

발행매수 : 1/2

발급일 : 2020/ 07/ 13

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	주소	전화번호		
신청토지	소재지 서울특별시 양천구 목동		지 번 805-5	지 목 내	면적(㎡) 192.7
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제3종일반주거지역(2016-10-20), 지구단위계획구역(목동오거리) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(강서양천교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 ☐ 도시지역 ☒ 제2종일반주거지역 ☒ 제3종일반주거지역 ☒ 준주거지역 ☐ 지구단위계획구역 ☐ 과밀억제권역 ☐ 가축사육제한구역 ☐ 교육환경보호구역 ☐ 건축선 ☐ 도로 ☐ 광장
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2020/ 07/ 13 서울특별시 양천구청				축척 1/900 수입증지 붙이는곳 수 수 료 전 자 결 제 민 원	

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 할 수 있습니다.



문서확인번호: 1594-6011-6238-0407

지적도 등본

발급번호	202011470-0009-46872	처리시각	09시 44분 14초	발급자	정부24
토지소재	서울특별시 양천구 목동	지번	805-5번지	축척	등록:1/500 출력:1/500
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다. 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다. 2020년 07월 13일 서울특별시 양천구청장					



토지 대장

고유번호	1147010200-10805-0005			도면번호		33	발급번호	202011470-00094-6870	
토지소재	서울특별시 양천구 목동			장 번호		2-1	처리시간	09시 44분 08초	
지 번	805-5	축척	수치	비 고			발급자	인터넷민원	
토지 표시				소유자					
지 목	면 적(㎡)	사유	변동 일자		주소				
			변동 원 인		성명 또는 명칭		등 록 번 호		
(08) 대	*192.7*	(62) 1982년 07월 03일 구획정리 완료	1982년 10월 12일		화곡동862-2			510310-1*****	
			(03) 소유권이전		박우식			510310-1*****	
			1983년 04월 01일		805-5				
(08) 대	*192.7*	(51) 1988년 01월 01일 행정관할구역변경	(04) 주소변경		박우식			510310-1*****	
			2002년 05월 06일		경기도 평택시 팽성읍 동창리 70-5				
		--- 이하 여백 ---	(04) 주소변경		박우식			510310-1*****	
			2019년 06월 24일		서울특별시 양천구 국회대로 283(목동)				
			(03) 소유권이전		목4동지역주택조합추진위원회			113002472	
등급수정 년월일	1983. 04. 01. 수정	1984. 07. 01. 수정	1985. 07. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	
토지등급 (기준수확량등급)	74	193	195	198	207	212	217	220	
개별공시지가기준일	2014년 01월 01일	2015년 01월 01일	2016년 01월 01일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	용도지역 등	
개별공시지가(원/㎡)	2463000	2649000	2778000	2948000	3127000	3297000	3523000		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2020년 7월 13일

서울특별시 양천구청장

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2020년 7월 13일

서울특별시 양천구청장



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)

토지 대장

고유번호 1147010200-10805-0005				도면번호 33				발급번호 202011470-00094-6870			
토지소재 서울특별시 양천구 목동				장 번호 2-2				처리시각 09시 44분 08초			
지 번 805-5		축척		수치		비고		발급자		인터넷민원	
토지 표시						소유자					
지 목	면 적(㎡)	사 유	변 동 일 자		주 소		등 록 번 호				
			변 동 원 인	성 명 또는 명칭	등 록 번 호						
			2019년 06월 24일	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)							
			(03) 소유권이전	국제자산신탁주식회사	110111-2*****						
				--- 이하 여백 ---							
등 급 수 정 년 월 일	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정									
토 지 등 급 (기준수확량등급)	226	229									
개별공시지가기준일											용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)											

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2020년 7월 13일

서울특별시 양천구청장



토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2020년 7월 13일

서울특별시 양천구청장

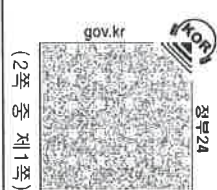


◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)



문서확인번호 1594-6012-1191-7488

일반건축물대장(갑)



(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제1호서식) <개정 2018. 12. 4.>

고유번호	1147010200-1-08050005	정부24절수번호	20200713-63856112	명칭	호수/가구수/세대수
					0호/1가구/0세대

대지위치	서울특별시 양천구 목동			지번	805-5	도로명주소	서울특별시 양천구 목동중앙서로6길 20-27 (목동)
------	--------------	--	--	----	-------	-------	-------------------------------

※대지면적	연면적	339.35㎡	※지역	※지구	※구역	※구역	※구역
-------	-----	---------	-----	-----	-----	-----	-----

건축면적	93.83㎡	용적률 산정용 연면적	253.55㎡	주구조	철근콘크리트조, 연와조	주용도	근린생활시설, 주택	층수	지하 1층/지상 3층
------	--------	-------------	---------	-----	--------------	-----	------------	----	-------------

※건폐율	※용적률	※높이	※지붕	※평사라브	※부속건축물
------	------	-----	-----	-------	--------

※조경면적	※공개 공지·공간 면적	※건축선 후퇴면적	※건축선 후퇴거리
-------	--------------	-----------	-----------

건축물 현황				소유자 현황				
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주1	지층	철근콘크리트조	근린생활시설	85.8	국제자산신탁주식회사	서울특별시 강남구 테헤란로 4 19, 20층(삼성동)	1/1	2019.06.24
주1	1층	철근콘크리트조	근린생활시설	93.24	110111-2*****			소유권이전
주1	2층	철근콘크리트조	주택	93.83		- 이하여백 -		
주1	3층	연와조	주택	66.48	※ 이 건축물대장은 현 소유자만 표시한 것입니다.			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2020년 07월 13일

양천구청장



담당자: 부동산정보과
전 화:

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다. 297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)

문서확인번호 1594-6012-1191-7488

(2쪽 중 제2쪽)

고유번호	1147010200-1-08050005	정부24접수번호	20200713-63856112	명칭	호수/가구수/세대수	0호/1가구/0세대
대지위치	서울특별시 양천구 목동		지번	805-5	도로명주소	서울특별시 양천구 목동중앙서로6길 20-27 (목동)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장						승강기	허가일
건축주			구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	1991.02.25	
								대		대
설계자				자주식	대	대	대	대	대	사용승인일 1991.07.04
공사감리자				기계식	대	대	대	대	대	
공사시공자 (현장관리인)					대	대	대	대	대	관련 주소 지번
※제로에너지건축물 인증			※건축물 에너지효율등급 인증		※에너지성능지표 (EPI) 점수		※녹색건축 인증		※지능형건축물 인증	
등급	등급			점	등급			등급		
에너지자릿률	% (1차에너지 소요량 (또는 에너지절감률))	kWh/㎡ (%)	※에너지소비총량		인증점수	점	인증점수	점		도로명
유효기간:	유효기간:		kWh/㎡		유효기간:		유효기간:			
내진설계 적용 여부			내진능력	특수구조 건축물		특수구조 건축물 유형				
지하수위	G.L	기초형식	설계지내력(지내력기초인 경우)		구조설계 해석법					
변동사항										
변동일	변동내용 및 원인			변동일	변동내용 및 원인					
1991.07.04	신규작성(신축)				그 밖의 기재사항 - 이하여백 -					
2011.10.04	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (포제부(건축면적: '0' -> '93.83', 용적을 산정용 연면적: '0' -> '253.55'))									
직권변경										
- 이하여백 -										

※ 표시 항목은 종괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)



등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1149-1996-060557



[토지] 서울특별시 양천구 목동 805-5

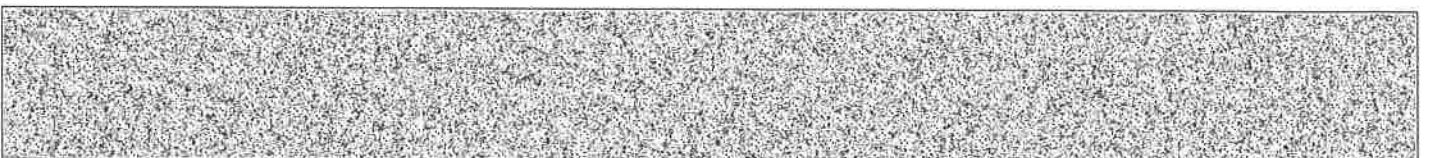
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 3)	1982년10월12일	서울특별시 양천구 목동 805-5	대	192.7㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 03월 25일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 8)	소유권이전	1982년10월12일 제78985호	1982년10월11일 매매	소유자 박우식 서울 강서구 목동 805-5 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 03월 25일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2002년5월6일 제39939호	1998년10월26일 전거	박우식의 주소 평택시 팽성읍 동창리 70-5
2	소유권이전	2019년6월24일 제110987호	2018년11월17일 매매	소유자 목4동지역주택조합추진위원회 1130-02472 서울특별시 양천구 국회대로 283(목동) 대표자 우정일 690329-***** 서울특별시 서초구 사평대로56길 7, 1002호(서초동,서초한일유엔아이주상복합) 매매목록 제2019-1687호
3	소유권이전	2019년6월24일 제110988호	2019년6월20일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 11420225009190071010960130ALL0605946YNI15720CE1112

발급확인번호 AAIR-OIHU-5578

발행일 2020/07/13

[토지] 서울특별시 양천구 목동 805-5

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
	신탁			신탁원부 제2019-13532호

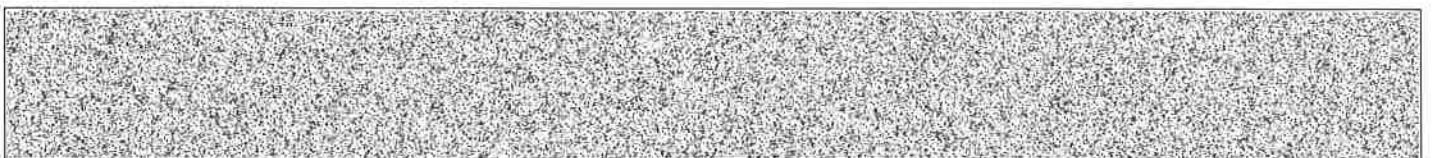
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2002년5월6일 제39940호	2002년5월6일 설정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 박마성 안산시 본오동 880 한양아파트 22-903 근저당권자 주식회사한국외환은행 110111-0672538 서울 중구 을지로2가 181 (퇴계로지점) 공동담보 건물 서울특별시 양천구 목동 805-5
1-1	1번근저당권변경	2003년10월14일 제77987호	2003년10월14일 변경계약	채권최고액 금131,000,000원
2	1번근저당권설정등 기말소	2005년3월30일 제21433호	2005년3월29일 해지	

【 매 매 목 록 】

목록번호	2019-1687			
거래가액	금1,800,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 서울특별시 양천구 목동 805-5	2	2018년11월17일 매매	
2	[토지] 서울특별시 양천구 목동 805-5	2	2018년11월17일 매매	

-- 이 하 여 백 --



발행번호 11420225009190071010960130ALL0605946YNI25720CE1112

발급확인번호 AAIR-OIHU-5578

발행일 2020/07/13

[토지] 서울특별시 양천구 목동 805-5

관할등기소 서울남부지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2020년 7월 13일

법원행정처 등기정보중앙관리소

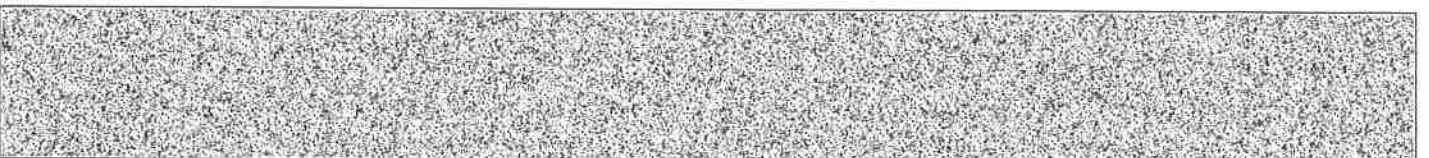
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 11420225009190071010960130ALL0605946YNI35720CE1112

발급확인번호 AAIR-OIHU-5578

발행일 2020/07/13

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1149-1996-060557

[토지] 서울특별시 양천구 목동 805-5 대 192.7㎡

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



등기사항전부증명서(말소사항 포함) - 건물 [제출용] -

고유번호 1149-1996-059010

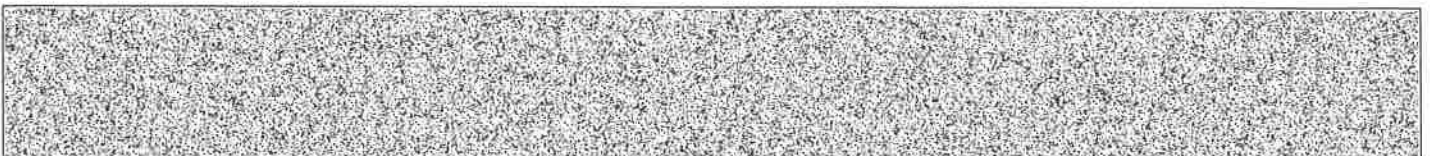


[건물] 서울특별시 양천구 목동 805-5

【 표 제 부 】 (건물의 표시)

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1 (전 1)	1991년8월21일	서울특별시 양천구 목동 805-5	철근콘크리트 및 벽돌조 평 슬래브지붕 3층근린생활시설 및 주택 1층 93.24㎡ 2층 93.83㎡ 3층 66.48㎡ 지층 85.80㎡ 구조내역:지,1,2층 철근콘 크리트 조 3층 벽돌조 용도내역:지,1층 근린생활 시설 2,3층 주택	도면편철장 7책283호 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 03월 24일 전산이기
2		서울특별시 양천구 목동 805-5 [도로명주소] 서울특별시 양천구 목동중앙서로6길 20-27	철근콘크리트 및 벽돌조 평 슬래브지붕 3층근린생활시설 및 주택 1층 93.24㎡ 2층 93.83㎡ 3층 66.48㎡ 지층 85.80㎡ 구조내역:지,1,2층-철근콘 크리트 조 3층-벽돌조 용도내역:지,1층-근린생활 시설	도로명주소 2012년7월12일 등기 도면편철장 7책283호

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 11420225009190071010960130SAK0590946RA411000141112

발급확인번호 AAIR-OIGQ-0106

발행일 2020/07/13

[건물] 서울특별시 양천구 목동 805-5

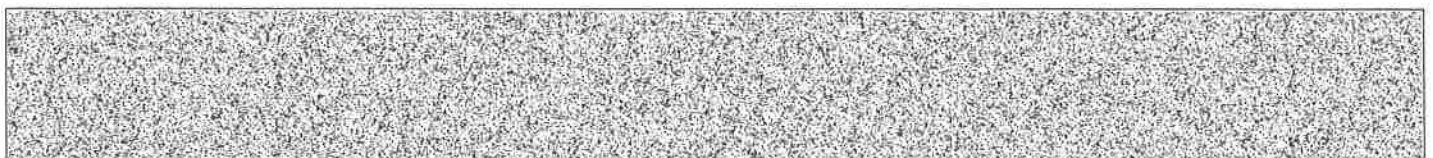
표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
			2,3층-주택	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 1)	소유권보존	1991년8월21일 제68430호		소유자 박우식 510310-***** 서울 양천구 목동 805-5
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 1999년 03월 24일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2002년5월6일 제39939호	1998년10월26일 선거	박우식의 주소 평택시 팽성읍 동창리 70-5
2	소유권이전	2019년6월24일 제110987호	2018년11월17일 매매	소유자 목4동지역주택조합추진위원회 1130-02472 서울특별시 양천구 국회대로 283(목동) 대표자 우정일 690329-***** 서울특별시 서초구 사평대로56길 7, 1002호(서초동,서초한일유엔아이주상복합) 매매목록 제2019-1687호
3	소유권이전	2019년6월24일 제110988호	2019년6월20일 신탁	수탁자 국제자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)
	신탁			신탁원부 제2019-13533호

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
±	근저당권설정	2002년5월6일 제39940호	2002년5월6일 설정계약	채권최고액 금300,000,000원 채무자 박마성 안산시 본오동 880 한양아파트 22-903 근저당권자 주식회사한국외환은행 110111-0672538 서울 중구 을지로2가 181 (퇴계로지점)



[건물] 서울특별시 양천구 목동 805-5

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
				공동담보 토지 서울특별시 양천구 목동 805-5
1-1	1번근저당권변경	2003년10월14일 제77987호	2003년10월14일 변경계약	채권최고액 금131,000,000원
2	1번근저당권설정등기말소	2005년3월30일 제21433호	2005년3월29일 해지	

【 매 매 목 록 】

목록번호	2019-1687			
거래가액	금1,800,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 서울특별시 양천구 목동 805-5	2	2018년11월17일 매매	
2	[토지] 서울특별시 양천구 목동 805-5	2	2018년11월17일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울남부지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2020년 7월 13일

법원행정처 등기정보중앙관리소

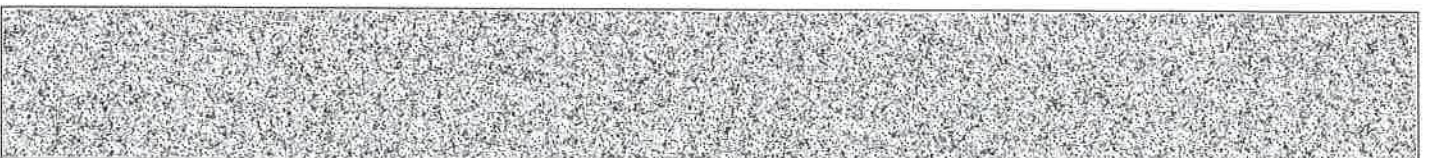
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 11420225009190071010960130SAK0590946RA431000141112

발급확인번호 AAIR-OIGQ-0106

발행일 2020/07/13

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1149-1996-059010

[건물] 서울특별시 양천구 목동 805-5

1. 소유지분현황 (갑 구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
국제자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	단독소유	서울특별시 강남구 테헤란로 419, 20층(삼성동)	3

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑 구)

- 기록사항 없음

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을 구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

삼일감정평가법인(주)

우:437-120 경기도 의왕시 포일동 653번지 인덕원IT밸리 B동307호 전화:031-422-5510 전 송:031-422-5590

문서번호 : 삼일 062007-5-00001호

발송일자 : 2020.07.23

수 신 : 금천신용협동조합장

참 조 : 김동민님

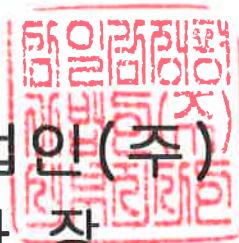
제 목 : 감정의뢰에 대한 회보

선 결			지 시	
접	일 시 간		결	
수	번 호		재 · 공	
	처 리 과			
	담 당 자		람	

1. 저희 삼일감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀 행에서 당 법인에 의뢰하신 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

- 첨 부 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 감정평가 수수료 청구서 1 부, 끝.

삼일감정평가법인(주)
서 부 지 사 장



수 수 료 청 구 서

대표전화 : 031-422-5510 팩 스 : 031-422-5590

감정평가서번호 : 삼일 062007-5-00001호

2020. 07. 15

금천신용협동조합장 귀하

일백칠십삼만이천오백원정.-(₩1,732,500.-)

2020. 07. 13자 귀 제 『 — 』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『 서울특별시 양천구 목동 805-5 소재 부동산 』 에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기금액을 『 감정평가업자의 보수에 관한 기준 』 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	1,465,753	(1,400,941,680 × 8/10,000 × 1.00 + 345,000) × 1.00 = 1,465,753
실 비	토지조사비	0
	물건조사비	3,000
	여비교통비	83,600
	공부발급비	15,200
	특별용역비	0
	기타 실비	8,000
	소 계	109,800
합 계	1,575,000	₩1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	157,500	
총 계	1,732,500	
기 납부 착수금	0	
정 산 금 액	1,732,500	환 불 액 0

※ 송 금 처

신용협동조합(동서울)

131-020-075456

삼일감정평가법인(주)서부지사

◆ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호(062007-5-00001)로 하여 주시기 바랍니다

삼일감정평가법인(주)
서 부 지 사 장

