감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 조경훈 소유물건(2026타경4672)

의 뢰 인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: 2-260423-001

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)경원감정평가법인 서울지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 정 훈

(주)경원감정평가법인 서울지사 지사장 이정훈 (서명또는인)

감정평가액	**일십이억팔천만원정(₩1,280,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	조경훈 (2026타경4672)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.04.29	2026.04.23 ~ 2026.04.29	2026.04.29

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	1,280,000,000 백
	합 계					₩1,280,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 영등포구 양평동1가 소재 “양평역(5호선)” 남측 인근에 위치하는 구분건물 ‘영등포 중흥에스클래스’ 제101동 제7층 제705호에 대한 서울남부지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 평가대상 물건

소재지	서울특별시 영등포구 양평동1가 271 〔도로명주소〕 서울특별시 영등포구 선유서로24길 6 (양평동1가)						
건물명 동·층·호	영등포 중흥에스클래스 제101동 제7층 제705호						
공부상 주용도	공동주택(아파트)						
대지면적 (㎡)	7,326			**건축연면적 (㎡)**	48,072.67		
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			**사용승인일**	2021.03.29		
규 모	지하: 층, 지상: 24층			**총호수/가구수 /세대수**	23호/0가구/308세대		
주차시설	자주식: 옥내 402대			**내진설계 적용 여부**	적용		
부대설비 내역	**위생 및 급배수**	**난방**	**냉방**	**소화전 설비**	**화재 탐지기**	**승강기**	**도시 가스**
	○	○	-	○	○	○	○
기호	**동**	**층/호**	**전유 (㎡)**	**공용 (㎡)**	**전체 (㎡)**	**대지권 (㎡)**	**용도**
1	101	7/705	55.95	21.69	77.64	18.01	아파트

※ 공용부분 면적은 집합건축물대장상 공용부분 구분상의 “주” 부분을 합산한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”(“시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 가액(價額)을 말한다)를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 04월 29일을 기준시점으로 하였습니다.

5. 그 밖의 사항

가. 본건 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지· 건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

나. 본건은 건축물현황도 및 사진용지와 같이 현관문이 2개(705-1, 705-2)이고 내부 주방 및 욕실 등이 독립적으로 설치된 ‘세대 분리형(부분 임대형)’ 구조인 바, 일반적인 단일 세대 구조와 상이하여 임대 세대별 점유 관계 및 임대차 여부가 복합적일 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 각별히 유의하시기 바랍니다.

다. 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재로 인해 내부 확인이 곤란하여, 부득이, 집합건축물대장상 현황도면에 의하여 개략적으로 내부구조도를 작성하였으며, 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 관련규정 및 감정평가방법

1. 감정평가 관련 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 감정평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있으며 내용은 아래와 같습니다.

평가방식 (가격,임료)	평가방법 (가격)	개요
원가방식 (비용성)	원가법	“원가법”이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미합니다
	적산법 (임대료산정)	“적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정한 기대수익에, 물건을 계속 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말합니다
비교방식 (시장성)	거래사례 비교법	“거래사례비교법”이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다
	공시지가 기준법	“공시지가기준법”이란 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 감정평가방법을 말합니다
	임대사례 비교법 (임대료산정)	“임대사례비교법”이란 유사한 물건의 임대사례와 비교하여 임대룔를 산정하는 감정평가방법을 말합니다
수익방식 (수익성)	수익환원법	“수익환원법”이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다
	수익분석법 (임대료산정)	"수익분석법"이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여, 대상물건이 일정 기간 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶감정평가에 관한 규칙 제9조(기본적 사항의 확정)

①감정평가법인등은 감정평가를 의뢰받았을 때에는 의뢰인과 협의하여 다음 각호의 사항을 확정해야 한다

1.의뢰인, 2.대상물건, 3.감정평가 목적, 4.기준시점, 5.감정평가조건, 6.기준가치, 7.관련 전문가에 대한 자문 또는 용역(이하"자문등"이라 한다)에 관한 사항, 8.수수료 및 실비에 관한 사항

② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다

③ 감정평가법인등은 필요한 경우 관련 전문가에 대한 자문 등을 거쳐 감정평가할 수 있다

▶감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다

② 감정평가법인등은 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 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다

▶감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다

▶감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다 ② 구분소유자는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없습니다 ③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에 대하여 대항하지 못한다

2. 감정평가방법의 적용

가. 본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반 이론에 근거하여 평가하였습니다.

나. 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조에 따라 전유부분과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있는 바,「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 평가하였습니다.

다. 또한「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항에 따라 본건 구분건물은 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

라. 상기한 바와 같이 본건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니합니다. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니합니다. 따라서 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 거래구분	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	이용 상황
#1	양평동1가 27O	영등포중흥 에스클레스 101동 5층 OOO호	24.85	8.19	470,000,000 (중개거래)	18,913,480	2025.06.21 2021.03.29	아파트
#2	양평동1가 27O	영등포중흥 에스클레스 101동 8층 OOO호	24.85	8.19	479,000,000 (중개거래)	19,275,653	2025.12.16 2021.03.29	아파트
#3	양평동1가 27O	영등포중흥 에스클레스 102동 7층 OOO호	59.91	19.45	1,090,000,000 (중개거래)	18,193,957	2025.05.01 2021.03.29	아파트
#4	양평동1가 27O	영등포중흥 에스클레스 102동 8층 OOO호	59.91	19.45	1,250,000,000 (중개거래)	20,864,630	2025.10.18 2021.03.29	아파트

※개인 정보보호 차원에서 상세한 소재지 및 호수는 기재하지 아니하였습니다.

나. 비교사례의 선정

본건 평가에 적용할 사례는 평가대상과 물적 유사성이 있는 비교적 최근 및 인근 거래사례 중에서 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서상 거래가가 등재되어 있으며, 본건과 동일 단지 내에 위치하여 단지 규모, 제반 기반시설 및 주거 환경 등이 매우 유사한 거래사례 중 본건과 전유면적이 유사하여 가장 최근에 거래된 **"거래사례 #4"** 를 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다(1.000).

라. 시점수정

(1) 활용지수

한국부동산원이 통계작성하여 발표하는 전국주택 가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는“서울특별시 영등포구 아파트 매매가격지수” 를 활용하여 산정하였습니다.

(2) 시점수정치

매매가격지수	시점수정치
아파트 지역 :서울특별시 영등포구(2025.10.18. ~ 2026.04.29) 거래시점 : 2025.10.18, 2025년09월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.04.29, 2026년03월 지수를 적용 함 2025.10.18 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 94.5 2026.04.29 매매 가격지수 (적용:2026년03월) : 102.2 시점수정치 : 102.2/94.5≒1.08148	1.08148

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인비교

구분			격차율		비고
요인구분	비교항목	세부항목	사례	대상	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)			
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)			
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성			
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도			
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성			
	거주환경	거주환경 조성상태			
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설)의 유무 및 거리			
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드		1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수			
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)			
		조경 및 녹지 등 조성상태			
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질			
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무			
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태			
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
	보안 및 유지관리	주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태			
호별요인	층별 효용		1.00	1.01	사례 대비 본건 향별 효용 등에서 열세하나, 전유부분의 면적 크기 비교 및 평면방식(타입 등) 등에서 우세하여 호별요인 대체적으로 우세함
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도			
		엘리베이터, 계단으로의 접근성			
		소음의 영향 정도			
		사생활 침해의 정도			
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성			
	향별 효용				
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다의 유무			
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)			
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	사례 대비 본건 유사함
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
가 치 형 성 요 인 비 교			1.000	1.010	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 적용단가의 결정(만원 단위에서 반올림함)

기호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/전유㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
1	20,864,630	1.00	1.08148	1.010	22,790,326	22,800,000

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(백만원 단위에서 반올림함)

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	양평동1가 271	영등포 중흥에스클래스 제101동 제7층 제705호	55.95	22,800,000	1,275,660,000	1,280,000,000

2. 참고가격자료

가. 인근 평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB+]

전례 기호	소재지	건물명 /동/층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	평가액(원) / 전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 / 사용승인일	이용 상황
a	양평동1가 27O	영등포 중흥에스클래스 102동 24층 OOOO호	59.91	법원 경매	1,050,000,000	2024.10.04	아파트
					17,526,289	2021.03.29	

※개인 정보보호 차원에서 상세한 소재지 및 호수는 기재하지 아니하였습니다.

나. 탐문조사 시세

본건 및 인근 유사 아파트의 시세수준은 사용승인 및 전유면적 크기, 층별, 위치에 따라 다소 차이가 있으며 전유면적당 약 20,000,000원/㎡ ~ 23,000,000원/㎡ 사이 수준으로 조사되었습니다.

Ⅳ. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	양평동1가 271	영등포 중흥에스클래스 제101동 제7층 제705호	55.95	18.01	1,280,000,000

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준 및 본건의 평가목적 등을 종합 고려하여 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

끝.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 영등포구 양평동1가 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 선유서로24길 6	271 영등포 중흥에스클래스 제101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층				
				1층	135.21			
				2층	352.48			
				3층	624.75			
				4층	624.75			
				5층	624.75			
				6층	624.75			
				7층	624.75			
				8층	624.75			
				9층	624.75			
				10층	623.7			
				11층	623.7			
				12층	623.7			
				13층	623.7			
				14층	623.7			
				15층	623.7			
				16층	623.7			
				17층	623.7			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				18층	623.7			
				19층	623.7			
				20층	623.7			
				21층	623.7			
				22층	623.7			
				23층	623.7			
				24층	623.7			
	1.동소	271	대	준공업지역	7,326			
1				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제705호	55.95	55.95	1,280,000,000	비준가액 공용포함
				1.소유권/대지권	18.01 7,326x----- 7,326	18.01		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	768,000,000	
						건 물 :	512,000,000	
	합 계						**₩1,280,000,000.-**	
				이 하	여	백		

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 영등포구 양평동1가 소재 '양평역(5호선)' 남측 인근에 위치하며, 주변은 아파트단지, 오피스텔, 주상용건물 및 로변을 따라 각종 근린상가 등이 소재하는 지역으로 제반환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 북측으로 양평역(5호선) 및 인근에 시내버스정류장이 소재하여 교통상황 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 내 제7층 제705호로서,
사용승인일: 2021.03.29.

외벽: 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 마감.
창호: 칼라알루미늄샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트: 폐문 및 이해관계인 부재로 내부 확인 못하였으며,
건축물현황도상 거실/침실2, 욕실및화장실2, 주방/식당2, 현관2 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기, 화재탐지기, 소화전설비 및 도시가스에 의한 난방 및 온수설비 등이 되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고 평탄한 가장형 광평수의 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 광대로, 서측, 동측 및 북측으로 소로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(건축과문의)<건축법>, 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 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)),토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(지정기간:2025.10.20~2026.12.31.허가대상 용도:아파트(건축법 시행령 별표1)),건축선(건축과 문의).

(9) 공부와의 차이

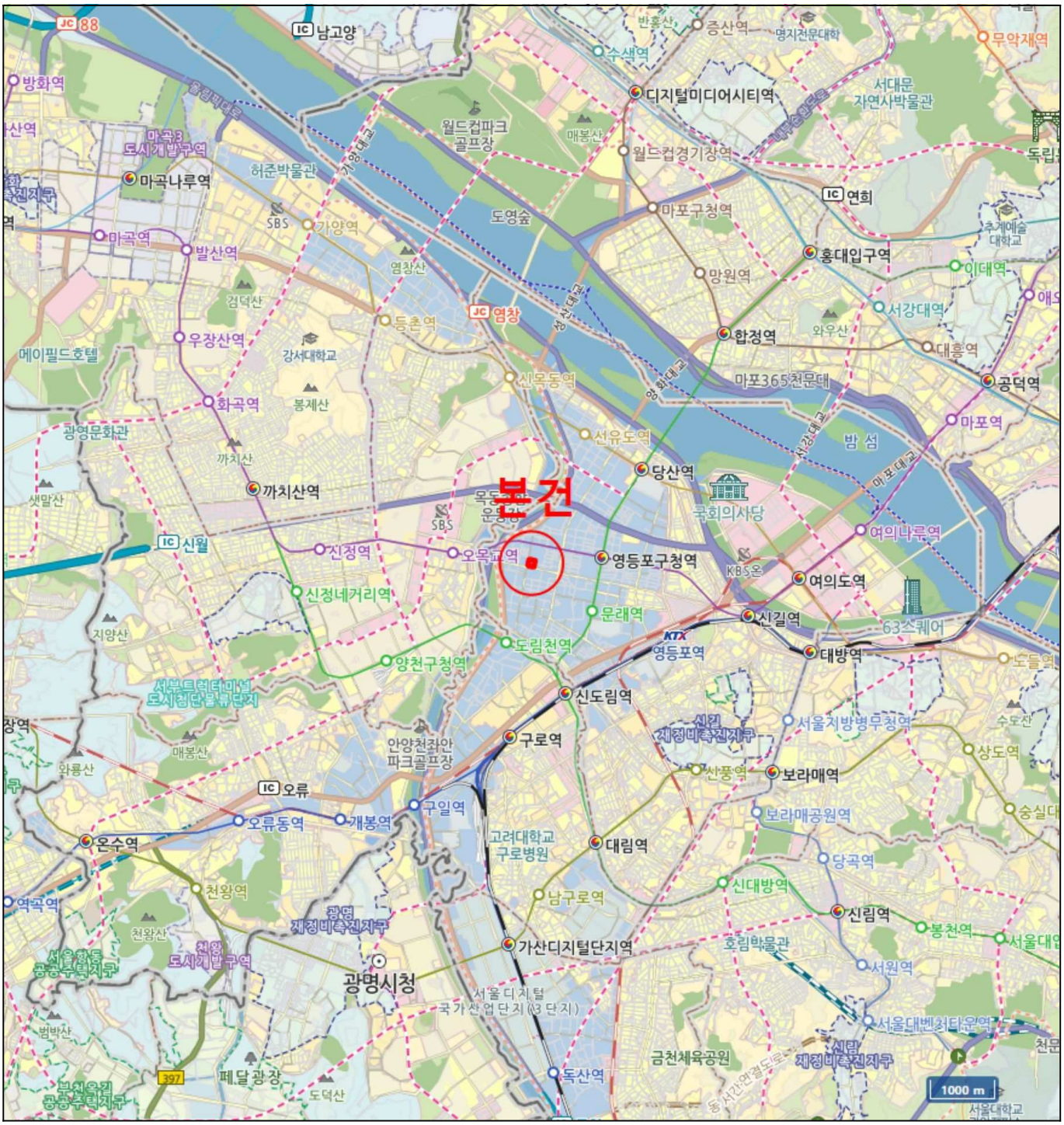
--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

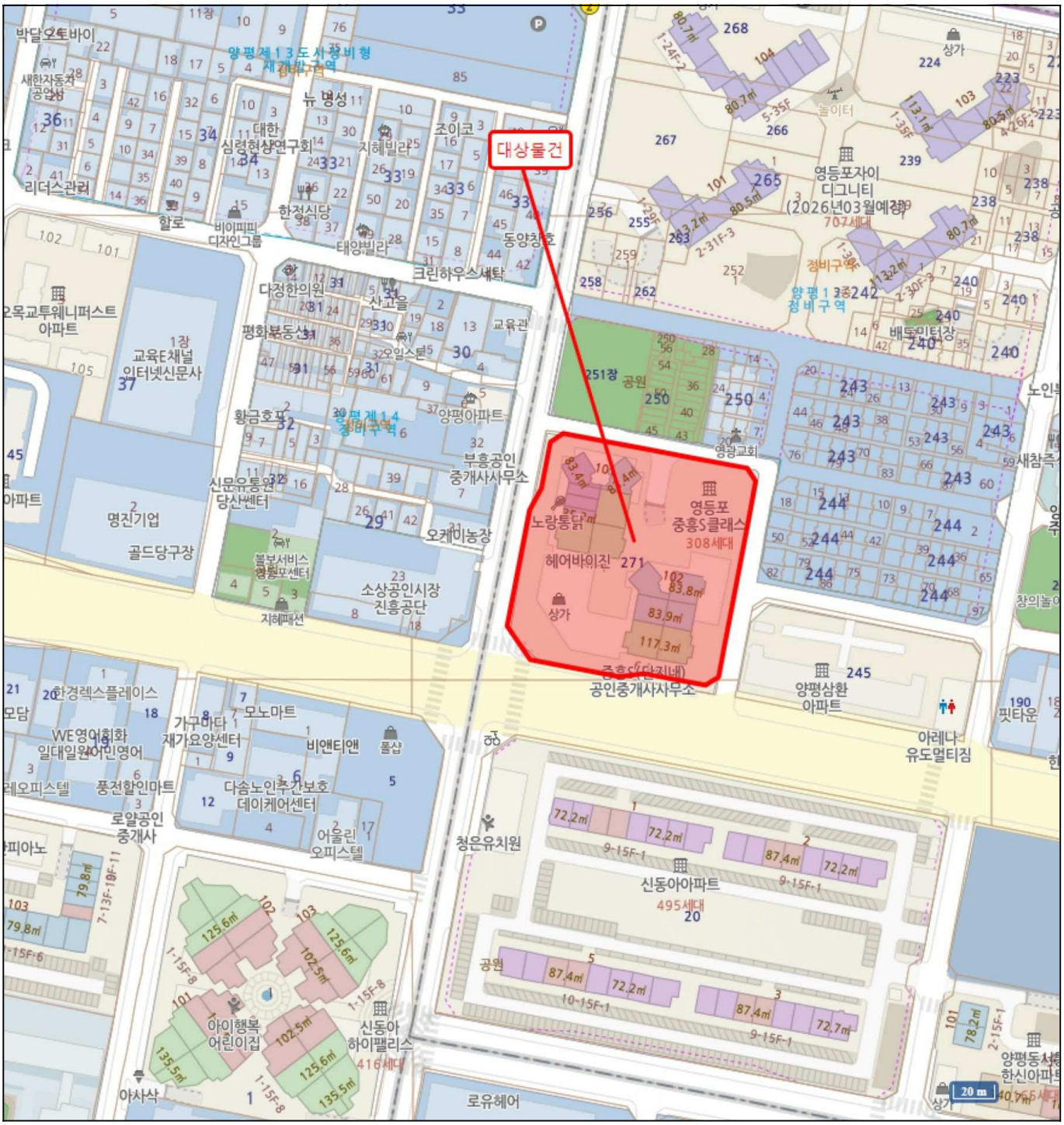
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 양평동1가 271 영등포중흥에스클래스 제101동 제7층 제705호



위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 양평동1가 271 영등포중흥에스클래스 제101동 제7층 제705호

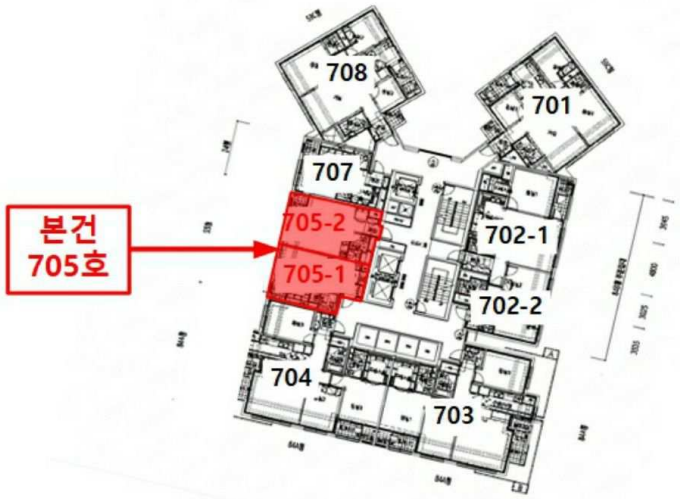


내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 양평동1가 271 영등포중흥에스클래스 제101동 제7층 제705호

Non Scale

호별구조도





내부구조도



(705-1)



(705-1)

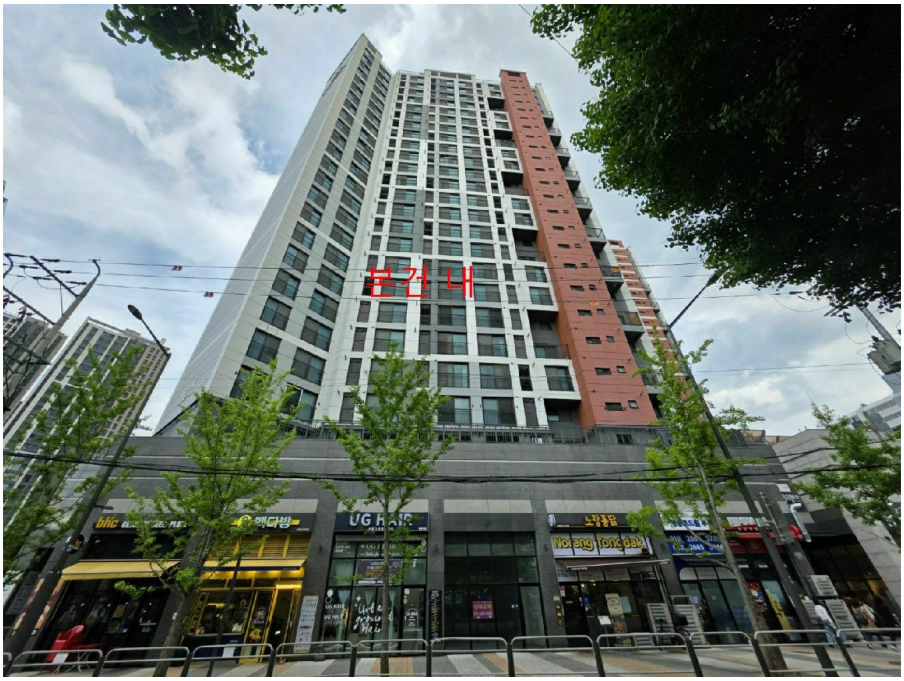


(705-2)



(705-2)


101
1-8


본건 내

( )


본건 내

( )


101동
102동

( )