

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 서울특별시 영등포구 당산동121-243  
신동인오피스텔 2층 201호 외소재  
부동산

의뢰인: 대구축산농협 동신천지점

감정평가서번호: 27-230616-501

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)감정평가법인 태백 영남지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
조규만

(주)감정평가법인 태백 영남지사 지사장 조규만 (서명또는인)

감정평가액	팔십구억삼천오백만원정(₩8,935,000,000.-)					
의뢰인	대구축산농협 동신천지점	감정평가목적	공매(NPL)			
제출처	신탁회사	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	(주)신동인오피스텔	감정평가조건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
채무자	-	2023.06.23	2023.06.23 ~ 2023.06.23	2023.06.26		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	36개호	구분건물	36개호	-	8,935,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩8,935,000,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 하동현					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 영등포구 당산동 소재 '영동초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '신동인오피스텔' 제2층 제201호 외 35개호로서, 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 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 가액을 말함.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### 가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『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.

## 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

## 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.

## 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동 가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

### 라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

## 4. 기준시점 등

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 06월 23일로 함.

### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2023년 06월 23일)를 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 대상물건의 확정

소재지	서울특별시 영등포구 당산동 121-243 (서울특별시 영등포구 버드나루로15길 3)								
건물명 및 층·호수	신동인오피스텔 제2층 제201호 외 35개호								
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(m <sup>2</sup> )		연면적(m <sup>2</sup> )		층수(지하/지상)	
	대	준주거		363		2,726.11		-3/12	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모		
	철근콘크리트구조		업무시설		2012.08.06		동수	세대/호	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급 배수설비	소화설비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타설비	
	-	-	-	-	-	-	-	-	
일련번호	층/호수	면적(m <sup>2</sup> )			소유권 대지권 (m <sup>2</sup> )	용도			
		전유	공용	합계					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	층/호수	면적(m <sup>2</sup> )			소유권 대지권 (m <sup>2</sup> )	용도
		전유	공용	합계		
(1)	2/201	31.5	19.7395	51.2395	6.92	오피스텔
(2)	2/202	31.5	19.7395	51.2395	6.92	
(3)	3/301	31.5	19.7395	51.2395	6.92	
(4)	3/302	31.5	19.7395	51.2395	6.92	
(5)	3/303	32.55	20.3975	52.9475	7.15	
(6)	3/304	38.11	23.8817	61.9917	8.37	
(7)	4/403	32.55	20.3975	52.9475	7.15	
(8)	4/404	38.11	23.8817	61.9917	8.37	
(9)	4/405	30.9	19.3635	50.2635	6.79	
(10)	5/501	31.5	19.7395	51.2395	6.92	
(11)	5/502	31.5	19.7395	51.2395	6.92	
(12)	5/503	32.55	20.3975	52.9475	7.15	
(13)	5/504	38.11	23.8817	61.9917	8.37	
(14)	5/505	30.9	19.3635	50.2635	6.78	
(15)	6/601	31.5	19.7395	51.2395	6.92	
(16)	6/602	31.5	19.7395	51.2395	6.79	
(17)	6/603	32.55	20.3975	52.9475	7.15	
(18)	6/604	38.11	23.8817	61.9917	8.37	
(19)	6/605	30.9	19.3635	50.2635	6.79	
(20)	7/701	31.5	19.7395	51.2395	6.92	
(21)	7/702	31.5	19.7395	51.2395	6.92	
(22)	7/703	32.55	20.3975	52.9475	7.15	
(23)	7/704	38.11	23.8817	61.9917	8.37	
(24)	7/705	30.9	19.3635	50.2635	6.79	
(25)	8/803	29.1	18.2356	47.3356	6.53	
(26)	8/804	30.9	19.3635	50.2635	6.79	
(27)	9/901	31.5	19.7395	51.2395	6.92	
(28)	9/902	45.41	28.4562	73.8662	9.97	
(29)	9/903	50.73	31.7901	82.5201	11.14	
(30)	10/1002	35.96	22.5344	58.4944	7.9	
(31)	10/1003	41.46	25.981	67.441	9.11	
(32)	11/1101	101.81	63.7995	165.6095	22.15	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	층/호수	면적(m <sup>2</sup> )			소유권 대지권 (m <sup>2</sup> )	용도
		전유	공용	합계		
(33)	지하1/B01	90.63	74.9811	165.6111	19.9	제1종근린생활시설 (소매점)
(34)	1/101	15.45	12.7823	28.2323	3.4	
(35)	1/102	21.63	17.8952	39.5252	4.75	
(36)	1/103	53.72	44.4443	98.1643	11.79	
합 계		1,340.20	876.2477	2,216.4477	294.17	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 그 밖의 사항

#### 가. 물적 동일성 등 종합 의견

물적 동일성	제반 현황으로 판단할 때 물적 동일성 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 판단할 때 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시됨.

#### 나. 기타 참고사항

- 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

#### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	당산동 121-243	6/604	38.11	오피스텔	담보	2022.05.03	272,000,000
						2012.08.06	(약 7,140,000)
②	당산동 121-243	9/902	45.41	오피스텔	담보	2021.05.21	337,000,000
						2012.08.06	(약 7,420,000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	당산동 121-132외	3/305	26.28	오피스텔	2022.08.25	195,000,000	등기사항 전부증명 서
					2013.03.07	(약 7,420,000)	
㉡	당산동 121-135	4/404	20.505	오피스텔	2023.02.04	178,100,000	등기사항 전부증명 서
					2018.05.03	(약 8,690,000)	
㉢	당산동 121-3	5/503	15.2	오피스텔	2023.03.16	125,000,000	등기사항 전부증명 서
					2013.10.24	(약 8,220,000)	
㉣	당산동 121-135	6/602	23.66	오피스텔	2022.02.21	190,000,000	등기사항 전부증명 서
					2018.05.03	(약 8,030,000)	
㉤	당산동 121-75	2/202	37.33	오피스텔	2022.02.08	305,000,000	등기사항 전부증명 서
					2019.09.11	(약 8,170,000)	
㉥	영등포동7가 79-4	1/101호	34.63	근린생활 시설(일반 음식점)	2021.11.16	200,000,000	등기사항 전부증명 서
					2003.01.23	(약 5,780,000)	
㉦	영등포동7가 94-183	지1/B01	20.44	제2종근린 생활시설( 사무소)	2021.12.30	28,965,545	등기사항 전부증명 서
					2020.05.21	(약 1,420,000)	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
주거용	전유면적당: 7,500,000원/m <sup>2</sup> 수준	인근 부동산
상업용	전유면적당: 5,500,000원/m <sup>2</sup> 수준	인근 부동산

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례㉔,㉕,㉖을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉔	당산동 121-3	5/503	15.2	오피스텔	2023.03.16	125,000,000	등기사항 전부증명 서
					2013.10.24	(약 8,220,000)	
㉕	영등포동7가 79-4	1/101호	34.63	근린생활 시설(일반 음식점)	2021.11.16	200,000,000	등기사항 전부증명 서
					2003.01.23	(약 5,780,000)	
㉖	영등포동7가 94-183	지1/B01	20.44	제2종근린 생활시설( 사무소)	2021.12.30	28,965,545	등기사항 전부증명 서
					2020.05.21	(약 1,420,000)	

### 나. 사정보정

<b>결정 의견</b>	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
<b>사정보정 비교치</b>	<b>1.000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

■ 일련번호

(1),(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10),(11),(12),(13),(14),(15),(16),(17),(18),(19),(20),(21),(22),(23),(24),(25),(26),(27),  
(28),(29),(30),(31),(32)/비교사례 ㉔

대상물건은 구분건물(오피스텔)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '서울 매매가격지수(오피스텔)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2023.03.16~2023.06.23)

$$\frac{2023\text{년 } 5\text{월}}{2023\text{년 } 2\text{월}} = \frac{101.11}{101.81} = 0.99312$$

※ 기준시점 : 2023.06.23 2023년 5월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2023.03.16 2023년 2월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99312).

■ 일련번호 (33)/비교사례 ㉕

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률표(서울 영등포신촌, 집합상가)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정 (2021.12.30~2023.06.23)

가) 자본수익률

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

년 도	분 기	자 본 수 익 률
2021	4	0.87
2022	1	0.81
2022	2	0.81
2022	3	0.72
2022	4	0.37
2023	1	0.21
2023	2	-

### 나) 산정

$(1+0.0087*2/92)*(1+0.0081)*(1+0.0081)*(1+0.0072)*(1+0.0037)*(1+0.0021)*(1+0.0021*84/90) \approx 1.03174$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2023년 1분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

### 2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.03174).

### ■ 일련번호 (34),(35),(36)/비교사례 ㉞

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률표(서울 영등포신촌, 집합상가)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

### 1) 자본수익률 산정 (2021.11.16~2023.06.23)

#### 가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률
2021	4	0.87
2022	1	0.81
2022	2	0.81
2022	3	0.72
2022	4	0.37
2023	1	0.21
2023	2	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 산정

$$(1+0.0087*46/92)*(1+0.0081)*(1+0.0081)*(1+0.0072)*(1+0.0037)*(1+0.0021)*(1+0.0021*84/90) = 1.03603$$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2023년 1분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.03603).



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례②	일련번호 (1)~(4)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.91	건물의 마감상태 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.95	층별, 위치별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.865	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 (5),(6)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.91	건물의 마감상태 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.98	층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.892	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 (7),(10)~(11),(14)~(16),(19)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.91	건물의 마감상태 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.910	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 (8)~(9),(12) ~(13),(17) ~(18)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.91	건물의 마감상태 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.97	위치별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.883	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 (20)~(21),(24),(26)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.91	건물의 마감상태 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.99	층별 효용 등에서 우세하고, 위치별 효용 등에서 열세하여 전체적으로 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.901	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 (22)~(23),(25)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.91	건물의 마감상태 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.02	층별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.928	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례 <sup>㉔</sup>	일련번호 (27)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.91	건물 마감상태 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.01	층별 효용 등에서 우세하고, 위치별 효용 등에서 열세하여 전체적으로 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.919	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례 <sup>㉔</sup>	일련번호 (28)~(31)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.91	건물 마감상태 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.04	층별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.946	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례 <sup>㉔</sup>	일련번호 (32)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.91	건물 마감상태 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.89	층별 효용 등에서 우세하고, 전유부분의 면적 크기 등에서 열세하여 전체적으로 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.810	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례④	일련번호 (33)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.95	노후도 및 건물 마감 상태 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.950	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례 <sup>㉔</sup>	일련번호 (34)~(36)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	0.75	고객 유동성과의 적합성, 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	노후도 등에서 우세하고, 건물 마감상태 등에서 열세하여 전체적으로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.80	위치별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.600	-

### 마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
(1)	8,220,000	1.000	0.99312	0.865	7,061,381	7,060,000
(2)	8,220,000	1.000	0.99312	0.865	7,061,381	7,060,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
(3)	8,220,000	1.000	0.99312	0.865	7,061,381	7,060,000
(4)	8,220,000	1.000	0.99312	0.865	7,061,381	7,060,000
(5)	8,220,000	1.000	0.99312	0.892	7,281,794	7,280,000
(6)	8,220,000	1.000	0.99312	0.892	7,281,794	7,280,000
(7)	8,220,000	1.000	0.99312	0.910	7,428,736	7,430,000
(8)	8,220,000	1.000	0.99312	0.883	7,208,323	7,210,000
(9)	8,220,000	1.000	0.99312	0.883	7,208,323	7,210,000
(10)	8,220,000	1.000	0.99312	0.910	7,428,736	7,430,000
(11)	8,220,000	1.000	0.99312	0.910	7,428,736	7,430,000
(12)	8,220,000	1.000	0.99312	0.883	7,208,323	7,210,000
(13)	8,220,000	1.000	0.99312	0.883	7,208,323	7,210,000
(14)	8,220,000	1.000	0.99312	0.910	7,428,736	7,430,000
(15)	8,220,000	1.000	0.99312	0.910	7,428,736	7,430,000
(16)	8,220,000	1.000	0.99312	0.910	7,428,736	7,430,000
(17)	8,220,000	1.000	0.99312	0.883	7,208,323	7,210,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
(18)	8,220,000	1.000	0.99312	0.883	7,208,323	7,210,000
(19)	8,220,000	1.000	0.99312	0.910	7,428,736	7,430,000
(20)	8,220,000	1.000	0.99312	0.901	7,355,265	7,360,000
(21)	8,220,000	1.000	0.99312	0.901	7,355,265	7,360,000
(22)	8,220,000	1.000	0.99312	0.928	7,575,678	7,580,000
(23)	8,220,000	1.000	0.99312	0.928	7,575,678	7,580,000
(24)	8,220,000	1.000	0.99312	0.901	7,355,265	7,360,000
(25)	8,220,000	1.000	0.99312	0.928	7,575,678	7,580,000
(26)	8,220,000	1.000	0.99312	0.901	7,355,265	7,360,000
(27)	8,220,000	1.000	0.99312	0.919	7,502,207	7,500,000
(28)	8,220,000	1.000	0.99312	0.946	7,722,620	7,720,000
(29)	8,220,000	1.000	0.99312	0.946	7,722,620	7,720,000
(30)	8,220,000	1.000	0.99312	0.946	7,722,620	7,720,000
(31)	8,220,000	1.000	0.99312	0.946	7,722,620	7,720,000
(32)	8,220,000	1.000	0.99312	0.810	6,612,392	6,610,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
(33)	1,420,000	1.000	1.03174	0.950	1,391,817	1,390,000
(34)	5,780,000	1.000	1.03603	0.600	3,592,952	3,590,000
(35)	5,780,000	1.000	1.03603	0.600	3,592,952	3,590,000
(36)	5,780,000	1.000	1.03603	0.600	3,592,952	3,590,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	2/201	31.5	6.92	7,060,000	222,390,000	222,000,000
(2)	2/202	31.5	6.92	7,060,000	222,390,000	222,000,000
(3)	3/301	31.5	6.92	7,060,000	222,390,000	222,000,000
(4)	3/302	31.5	6.92	7,060,000	222,390,000	222,000,000
(5)	3/303	32.55	7.15	7,280,000	236,964,000	237,000,000
(6)	3/304	38.11	8.37	7,280,000	277,440,800	277,000,000
(7)	4/403	32.55	7.15	7,430,000	241,846,500	242,000,000
(8)	4/404	38.11	8.37	7,210,000	274,773,100	275,000,000
(9)	4/405	30.9	6.79	7,210,000	222,789,000	223,000,000
(10)	5/501	31.5	6.92	7,430,000	234,045,000	234,000,000
(11)	5/502	31.5	6.92	7,430,000	234,045,000	234,000,000
(12)	5/503	32.55	7.15	7,210,000	234,685,500	235,000,000
(13)	5/504	38.11	8.37	7,210,000	274,773,100	275,000,000
(14)	5/505	30.9	6.78	7,430,000	229,587,000	230,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(15)	6/601	31.5	6.92	7,430,000	234,045,000	234,000,000
(16)	6/602	31.5	6.79	7,430,000	234,045,000	234,000,000
(17)	6/603	32.55	7.15	7,210,000	234,685,500	235,000,000
(18)	6/604	38.11	8.37	7,210,000	274,773,100	275,000,000
(19)	6/605	30.9	6.79	7,430,000	229,587,000	230,000,000
(20)	7/701	31.5	6.92	7,360,000	231,840,000	232,000,000
(21)	7/702	31.5	6.92	7,360,000	231,840,000	232,000,000
(22)	7/703	32.55	7.15	7,580,000	246,729,000	247,000,000
(23)	7/704	38.11	8.37	7,580,000	288,873,800	289,000,000
(24)	7/705	30.9	6.79	7,360,000	227,424,000	227,000,000
(25)	8/803	29.1	6.53	7,580,000	220,578,000	221,000,000
(26)	8/804	30.9	6.79	7,360,000	227,424,000	227,000,000
(27)	9/901	31.5	6.92	7,500,000	236,250,000	236,000,000
(28)	9/902	45.41	9.97	7,720,000	350,565,200	351,000,000
(29)	9/903	50.73	11.14	7,720,000	391,635,600	392,000,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(30)	10/1002	35.96	7.9	7,720,000	277,611,200	278,000,000
(31)	10/1003	41.46	9.11	7,720,000	320,071,200	320,000,000
(32)	11/1101	101.81	22.15	6,610,000	672,964,100	673,000,000
(33)	지하1/B01	90.63	19.9	1,390,000	125,975,700	126,000,000
(34)	1/101	15.45	3.4	3,590,000	55,465,500	55,000,000
(35)	1/102	21.63	4.75	3,590,000	77,651,700	78,000,000
(36)	1/103	53.72	11.79	3,590,000	192,854,800	193,000,000
합 계		1,340.2	294.17	-	-	8,935,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	8,935,000,000원
----------	----------------

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 담보물로서의 안정성과 환가성 등을 고려한 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

끝.



# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(3)				철근콘크리트구조 제2층 제202호	31.5	31.5	222,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 363x	6.92	6.92		
				363	토지·건물 토 지 : 건 물 :			
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	31.5	31.5	222,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 363x	6.92	6.92		
				363	토지·건물 토 지 : 건 물 :			
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	31.5	31.5	222,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 363x	6.92	6.92		
				363	토지·건물 토 지 : 건 물 :			
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	32.55	32.55	237,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 363x	7.15	7.15		
				363	토지·건물			

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	38.11	38.11	94,800,000 142,200,000		
				1 소유권대지권 363x	8.37 ----	8.37	277,000,000	비준가액	
					363		<b>배분내역</b>		
						<b>토지·건물</b>	<b>토지 :</b> <b>건물 :</b>	<b>110,800,000</b> <b>166,200,000</b>	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	32.55	32.55			
				1 소유권대지권 363x	7.15 ----	7.15	242,000,000	비준가액	
					363		<b>배분내역</b>		
						<b>토지·건물</b>	<b>토지 :</b> <b>건물 :</b>	<b>96,800,000</b> <b>145,200,000</b>	
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	38.11	38.11			
				1 소유권대지권 363x	8.37 ----	8.37	275,000,000	비준가액	
					363		<b>배분내역</b>		
						<b>토지·건물</b>	<b>토지 :</b> <b>건물 :</b>	<b>110,000,000</b> <b>165,000,000</b>	
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호	30.9	30.9			
							223,000,000	비준가액	

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(10)				1 소유권대지권 363x	6.79 ---- 363	6.79	<b>배분내역</b> 토 지 : 89,200,000 건 물 : 133,800,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	31.5	31.5		
(11)				1 소유권대지권 363x	6.92 ---- 363	6.92	<b>배분내역</b> 토 지 : 93,600,000 건 물 : 140,400,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	31.5	31.5		
(12)				1 소유권대지권 363x	6.92 ---- 363	6.92	<b>배분내역</b> 토 지 : 93,600,000 건 물 : 140,400,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	32.55	32.55		
				1 소유권대지권 363x	7.15 ---- 363	7.15	<b>배분내역</b> 토 지 : 94,000,000 건 물 : 141,000,000	

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	38.11	38.11	275,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 363x	8.37	8.37		
				363	토지·건물 토 지 : 110,000,000 건 물 : 165,000,000			
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제505호	30.9	30.9	230,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 363x	6.78	6.78		
				363	토지·건물 토 지 : 92,000,000 건 물 : 138,000,000			
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	31.5	31.5	234,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 363x	6.92	6.92		
				363	토지·건물 토 지 : 93,600,000 건 물 : 140,400,000			
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	31.5	31.5	234,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 363x	6.79	6.79		
				363				

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	32.55	32.55	<b>배분내역</b> 토 지 : 93,600,000 건 물 : 140,400,000  235,000,000	비준가액
					7.15	7.15		
					363	363		
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호	38.11	38.11	<b>배분내역</b> 토 지 : 94,000,000 건 물 : 141,000,000  275,000,000	비준가액
					8.37	8.37		
					363	363		
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제605호	30.9	30.9	<b>배분내역</b> 토 지 : 110,000,000 건 물 : 165,000,000  230,000,000	비준가액
					6.79	6.79		
					363	363		
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	31.5	31.5	<b>배분내역</b> 토 지 : 92,000,000 건 물 : 138,000,000  232,000,000	비준가액



# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(21)				1 소유권대지권 363x	6.92 ---- 363	6.92	<b>배분내역</b> 토 지 : 92,800,000 건 물 : 139,200,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	31.5	31.5		
(22)				1 소유권대지권 363x	6.92 ---- 363	6.92	<b>배분내역</b> 토 지 : 92,800,000 건 물 : 139,200,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	32.55	32.55		
(23)				1 소유권대지권 363x	7.15 ---- 363	7.15	<b>배분내역</b> 토 지 : 98,800,000 건 물 : 148,200,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	38.11	38.11		
				1 소유권대지권 363x	8.37 ---- 363	8.37	<b>배분내역</b> 토 지 : 115,600,000 건 물 : 173,400,000	

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제705호	30.9	30.9	227,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 363x	6.79	6.79		
				363				
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		90,800,000	
					건 물 :		136,200,000	
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	29.1	29.1	221,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 363x	6.53	6.53		
				363				
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		88,400,000	
					건 물 :		132,600,000	
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제804호	30.9	30.9	227,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 363x	6.79	6.79		
				363				
					<b>토지·건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		90,800,000	
					건 물 :		136,200,000	
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	31.5	31.5	236,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 363x	6.92	6.92		
				363x				

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	363		<b>배분내역</b> 토 지 : 94,400,000 건 물 : 141,600,000			
					45.41	45.41			351,000,000	비준가액
					9.97	9.97				
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호	363		<b>배분내역</b> 토 지 : 140,400,000 건 물 : 210,600,000			
					50.73	50.73			392,000,000	비준가액
					11.14	11.14				
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	363		<b>배분내역</b> 토 지 : 156,800,000 건 물 : 235,200,000			
					35.96	35.96			278,000,000	비준가액
					7.9	7.9				
(31)				(내) 철근콘크리트구조	363		<b>배분내역</b> 토 지 : 111,200,000 건 물 : 166,800,000			

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(32)				제10층 제1003호	41.46	41.46	320,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 363x	9.11 ---- 363	9.11		
				(내) 철근콘크리트구조				
							<b>배분내역</b>	
							토 지 :	128,000,000
							건 물 :	192,000,000
(33)				제11층 제1101호	101.81	101.81	673,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 363x	22.15 ---- 363	22.15		
				(내) 철근콘크리트구조				
							<b>배분내역</b>	
							토 지 :	269,200,000
							건 물 :	403,800,000
(34)				제지하1층 제B01호	90.63	90.63	126,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 363x	19.9 ---- 363	19.9		
				(내) 철근콘크리트구조				
							<b>배분내역</b>	
							토 지 :	50,400,000
							건 물 :	75,600,000
(34)				제1층 제101호	15.45	15.45	55,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 363x	3.4 --- 363	3.4		
				(내) 철근콘크리트구조				
							<b>배분내역</b>	
							토 지 :	22,000,000

## 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(35)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	21.63	21.63	33,000,000	
				1 소유권대지권 363x	4.75	4.75	78,000,000	비준가액
					363			
							<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>
							<b>토 지 :</b>	<b>31,200,000</b>
							<b>건 물 :</b>	<b>46,800,000</b>
(36)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	53.72	53.72	193,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 363x	11.79	11.79		
					363			
							<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>
							<b>토 지 :</b>	<b>77,200,000</b>
							<b>건 물 :</b>	<b>115,800,000</b>
<b>합 계</b>							<b>₩8,935,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 구분건물평가요항표

- |              |                     |            |              |
|--------------|---------------------|------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태          | 7. 공부와의 차이 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 교통 상황     | 5. 위생, 냉난방설비 및 기타설비 |            |              |
| 3. 건물의 구조    | 6. 공부와의 차이          |            |              |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 영등포구 당산동 소재 '영등초등학교' 남동측 인근에 위치하는 "신동인오피스텔 제2층 제201호 외 35개호"로서, 부근일대는 공동주택, 오피스텔, 근린상가 등으로 형성되어 있음.

## 2. 교통 상황

본건 단지까지는 차량접근 가능하며, 대중교통이용등 제반대중교통사정은 보통임.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 지상12층 건물 중 제2층 제201호 외 35개호로서

외 벽 : 알루미늄복합판넬 마감.

내 벽 : 벽지, 일부타일 등 마감.

바 닥 : 강화마루, 타일 등 마감.

창 호 : 알루미늄 새시 및 하이새시 창호임.

## 4. 이 용 상 태

기호(1)~(31) : 주거용 오피스텔로 이용중임.

(32) : 공실임.

(33) : 공실임.

(34) : 관리실로 이용중임.

(35) : 사무실(진우컴퍼니)로 이용중임.

# 구분건물평가요항표

- |              |                     |            |              |
|--------------|---------------------|------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태          | 7. 공부와의 차이 | 7. 임대관계 및 기타 |
| 2. 교통 상황     | 5. 위생, 냉난방설비 및 기타설비 |            |              |
| 3. 건물의 구조    | 6. 공부와의 차이          |            |              |

5. 위생, 냉난방설비 및 기타설비

도시가스에 의한 개별난방, 기본적인 위생설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 갖추어져 있음.

6. 공부와의 차이

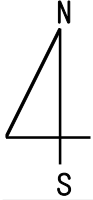
없음.

7. 임대관계 및 기타

(1) 임대관계 : 미상임.

(2) 기타 : 없음.

# 광역위치도

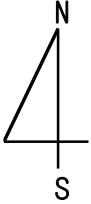


소재지	서울특별시 영등포구 당산동 121-243 신동인오피스텔 2층 201호외 36개호
-----	--

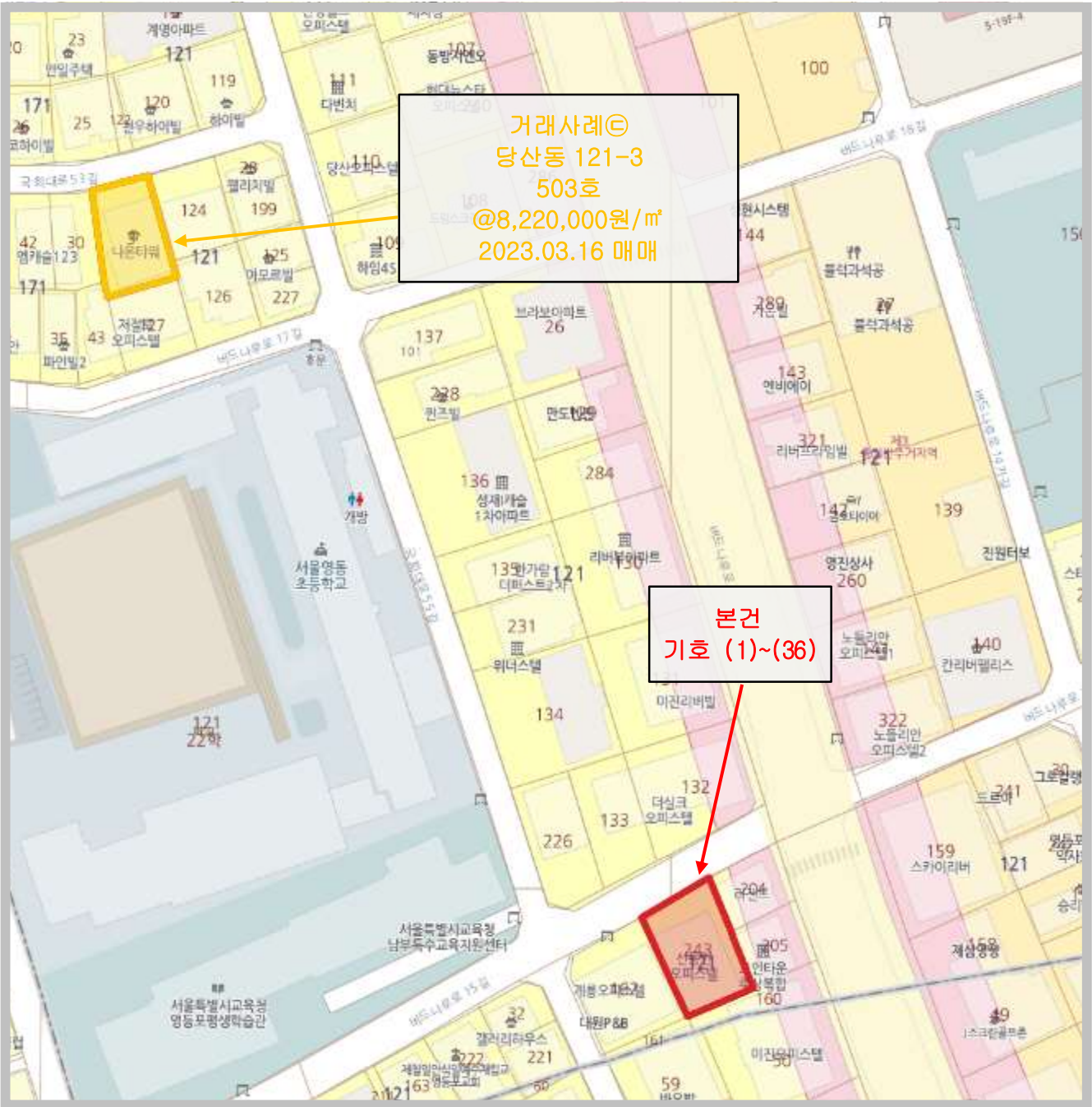




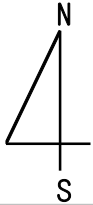
# 위 치 도



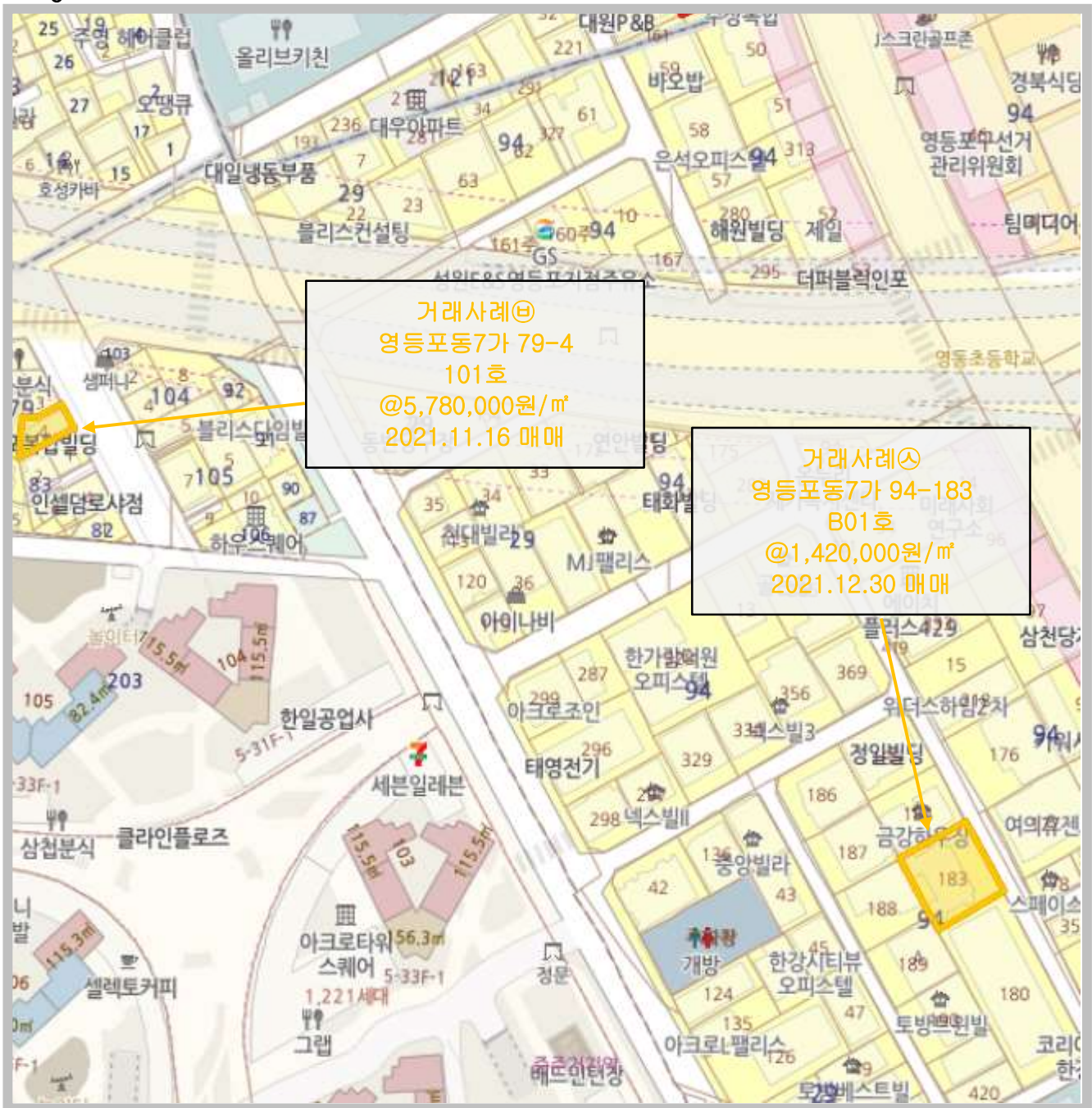
소재지	서울특별시 영등포구 당산동 121-243 신동인오피스텔 2층 201호외 36개호
-----	--



# 위 치 도



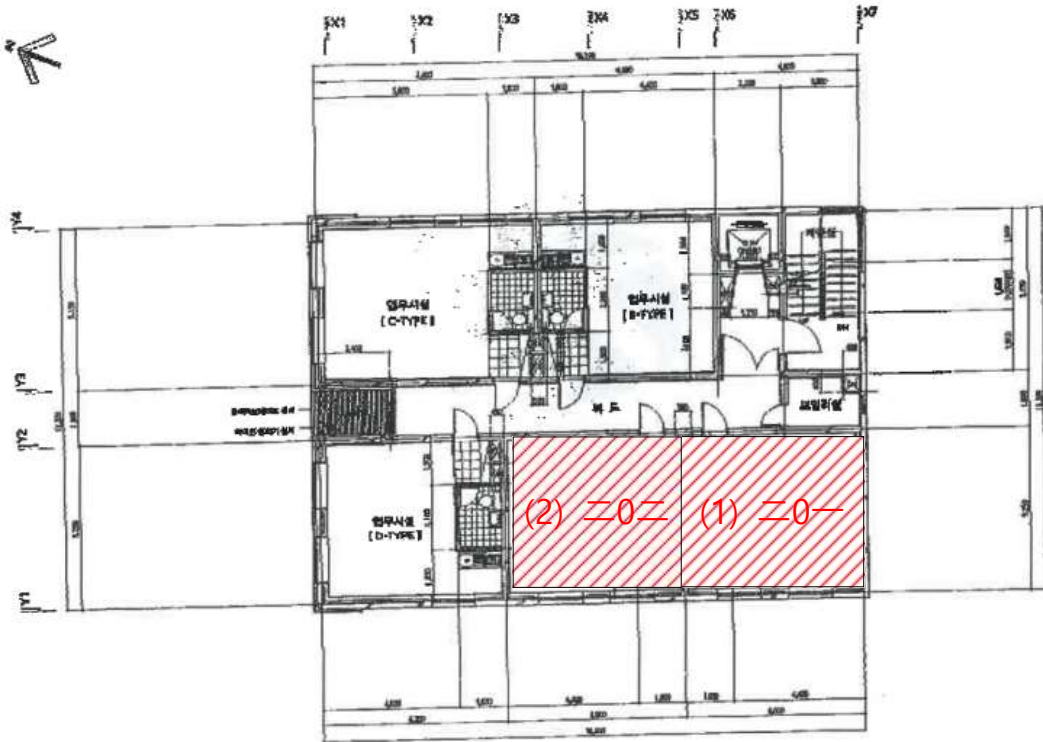
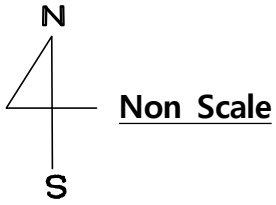
소재지	서울특별시 영등포구 당산동 121-243 신동인오피스텔 2층 201호외 36개호
-----	--



거래사례㊟  
영등포동7가 79-4  
101호  
@5,780,000원/㎡  
2021.11.16 매매

거래사례㊟  
영등포동7가 94-183  
B01호  
@1,420,000원/㎡  
2021.12.30 매매

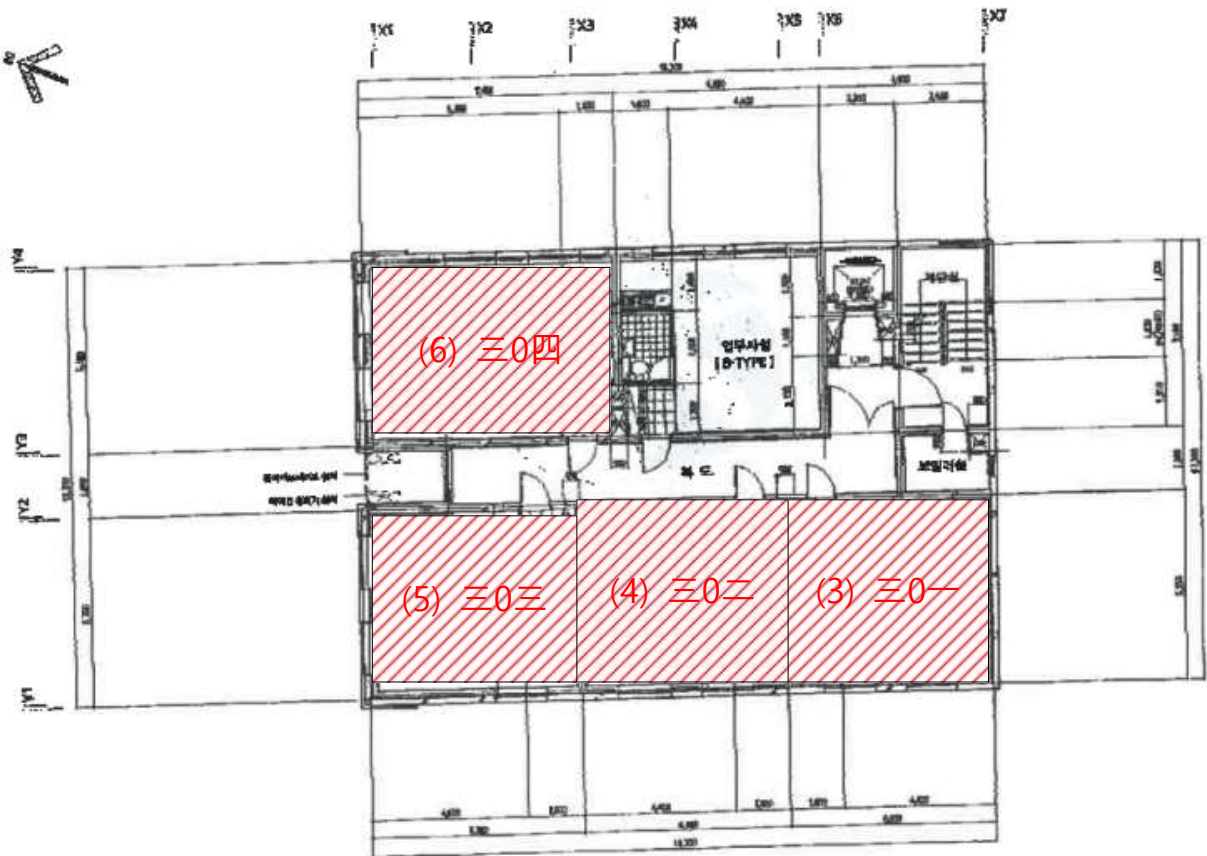
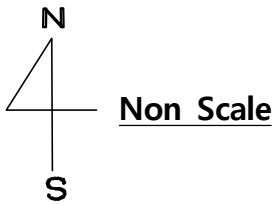
# 호 별 배 치 도



본건 (1) ( '신동인오피스텔 ' 제 2층 제201호)

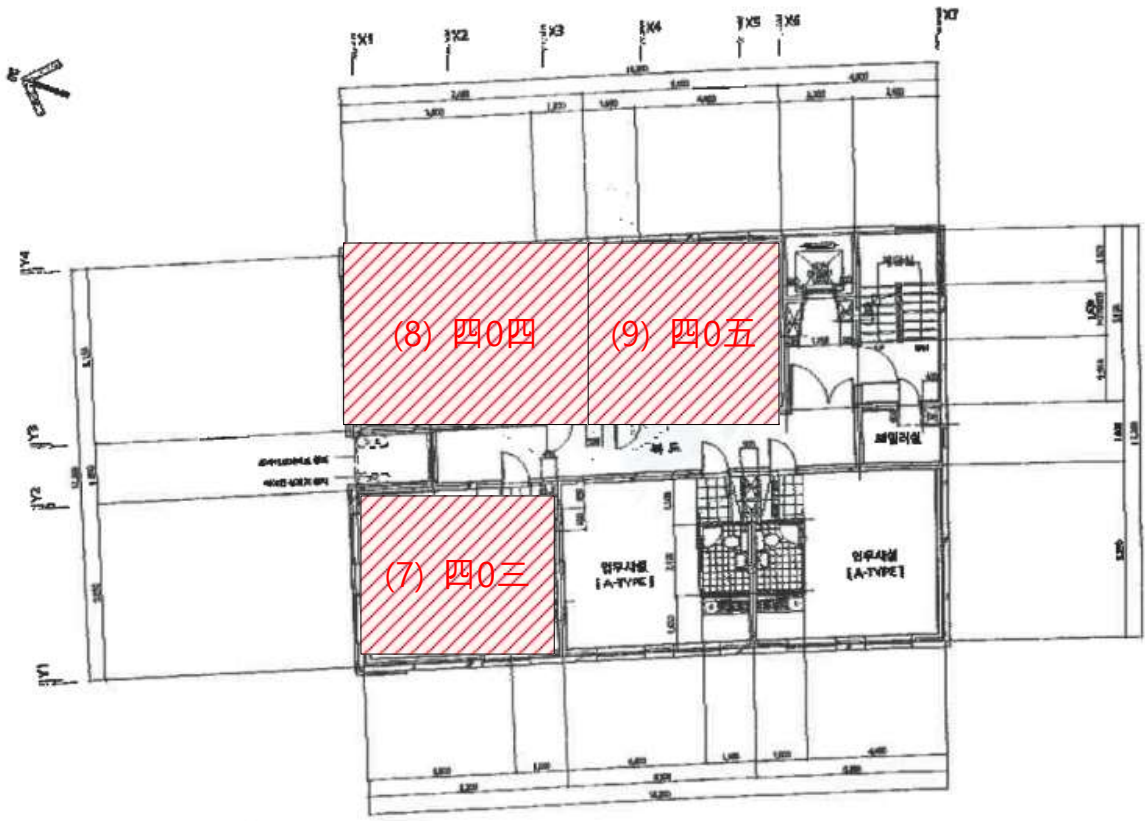
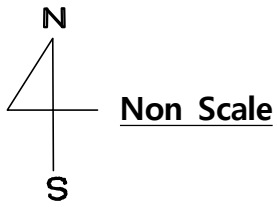
본건 (2) ( '신동인오피스텔 ' 제 2층 제202호)

# 호 별 배 치 도



- 본건 (3) ( '신동인오피스텔 ' 제 3층 제301호)
- 본건 (4) ( '신동인오피스텔 ' 제 3층 제302호)
- 본건 (5) ( '신동인오피스텔 ' 제 3층 제303호)
- 본건 (6) ( '신동인오피스텔 ' 제 3층 제304호)

# 호 별 배 치 도

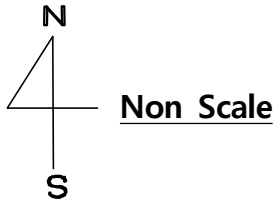


본건 (7) ( '신동인오피스텔 ' 제 4층 제403호)

본건 (8) ( '신동인오피스텔 ' 제 4층 제404호)

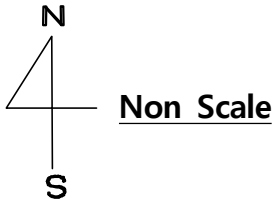
본건 (9) ( '신동인오피스텔 ' 제 4층 제405호)

# 호 별 배 치 도



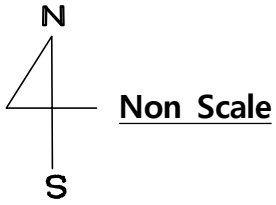
- 본건 (10) ( '신동인오피스텔 ' 제 5층 제501호)
- 본건 (11) ( '신동인오피스텔 ' 제 5층 제502호)
- 본건 (12) ( '신동인오피스텔 ' 제 5층 제503호)
- 본건 (13) ( '신동인오피스텔 ' 제 5층 제504호)
- 본건 (14) ( '신동인오피스텔 ' 제 5층 제505호)

# 호 별 배 치 도



- 본건 (15) ( '신동인오피스텔 ' 제 6층 제601호)
- 본건 (16) ( '신동인오피스텔 ' 제 6층 제602호)
- 본건 (17) ( '신동인오피스텔 ' 제 6층 제603호)
- 본건 (18) ( '신동인오피스텔 ' 제 6층 제604호)
- 본건 (19) ( '신동인오피스텔 ' 제 6층 제605호)

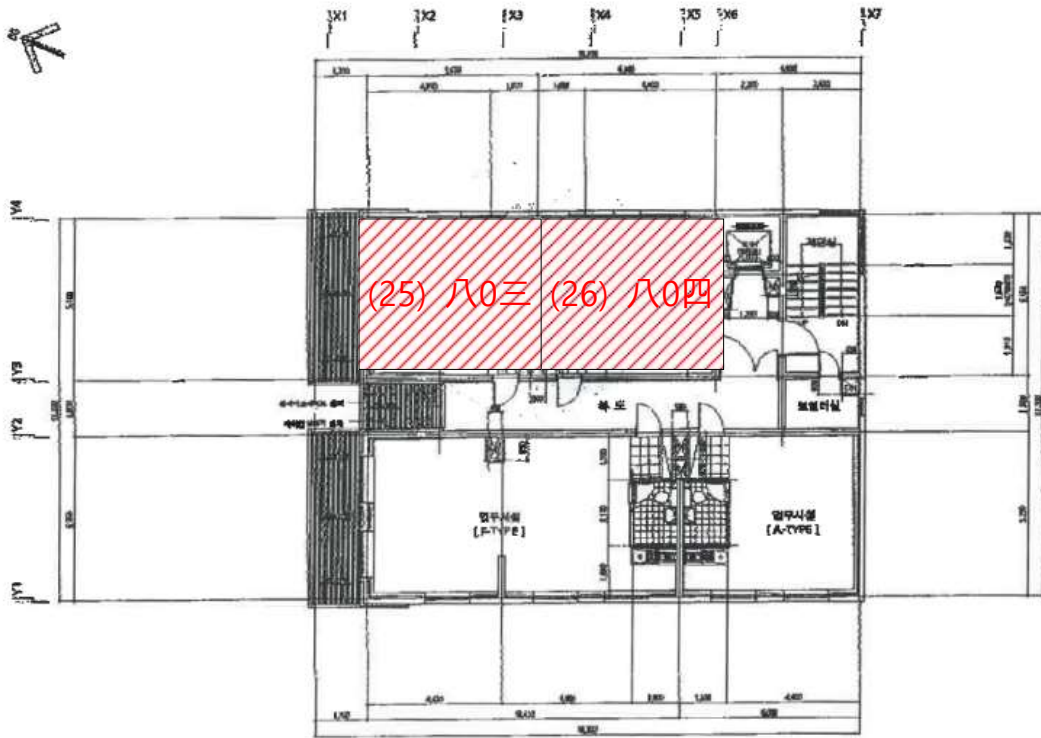
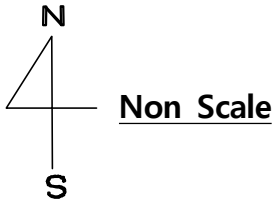
# 호 별 배 치 도



- 본건 (20) ( '신동인오피스텔 ' 제 7층 제701호)
- 본건 (21) ( '신동인오피스텔 ' 제 7층 제702호)
- 본건 (22) ( '신동인오피스텔 ' 제 7층 제703호)
- 본건 (23) ( '신동인오피스텔 ' 제 7층 제704호)
- 본건 (24) ( '신동인오피스텔 ' 제 7층 제705호)



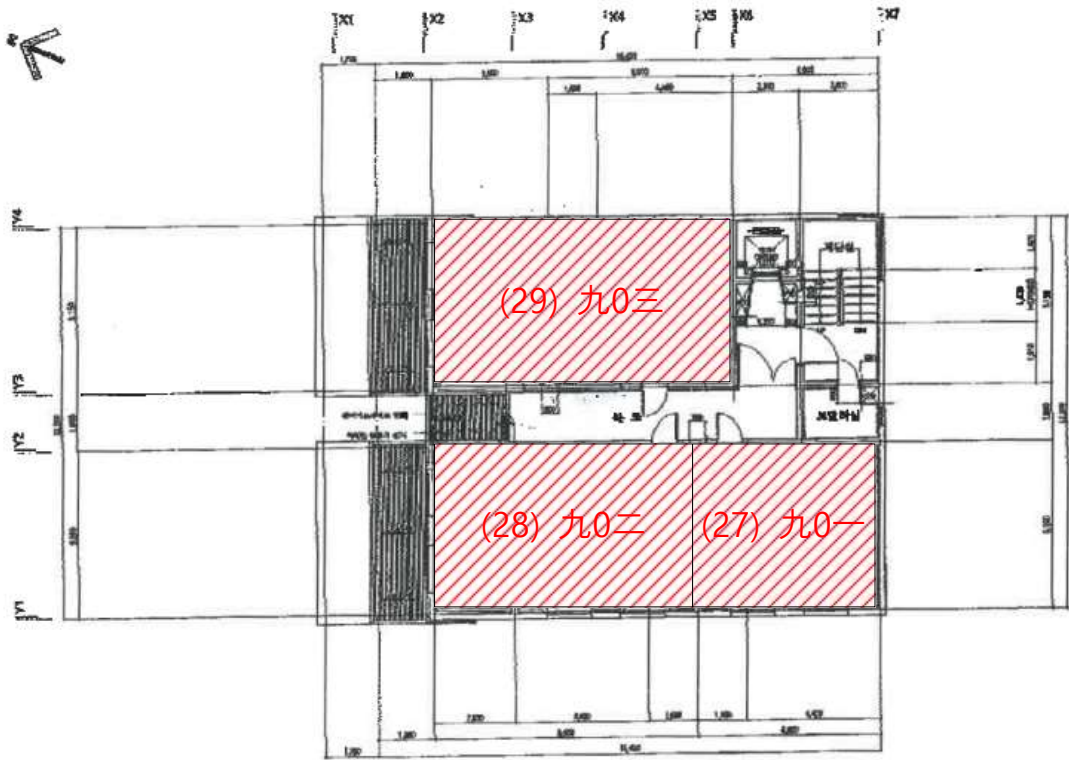
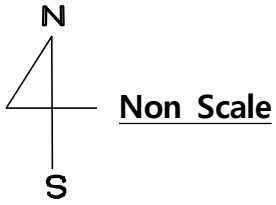
# 호 별 배 치 도



본건 (25) ( '신동인오피스텔 ' 제 8층 제803호)

본건 (26) ( '신동인오피스텔 ' 제 8층 제804호)

# 호 별 배 치 도



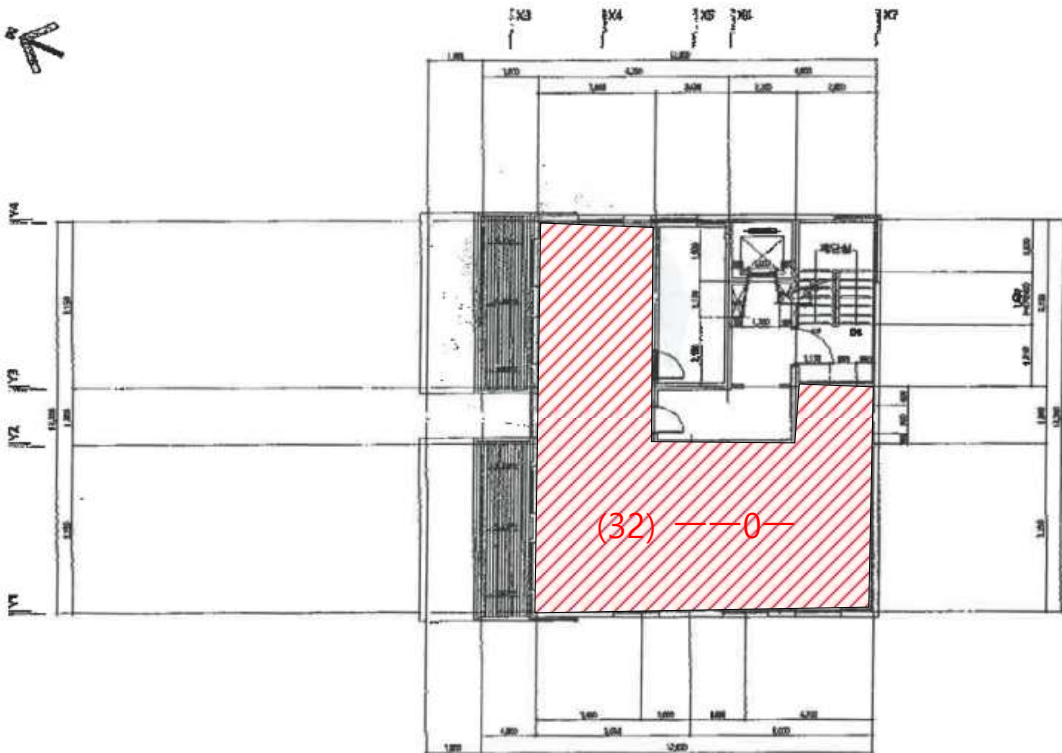
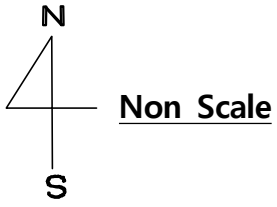
본건 (27) ( '신동인오피스텔 ' 제 9층 제901호)

본건 (28) ( '신동인오피스텔 ' 제 9층 제902호)

본건 (29) ( '신동인오피스텔 ' 제 9층 제903호)

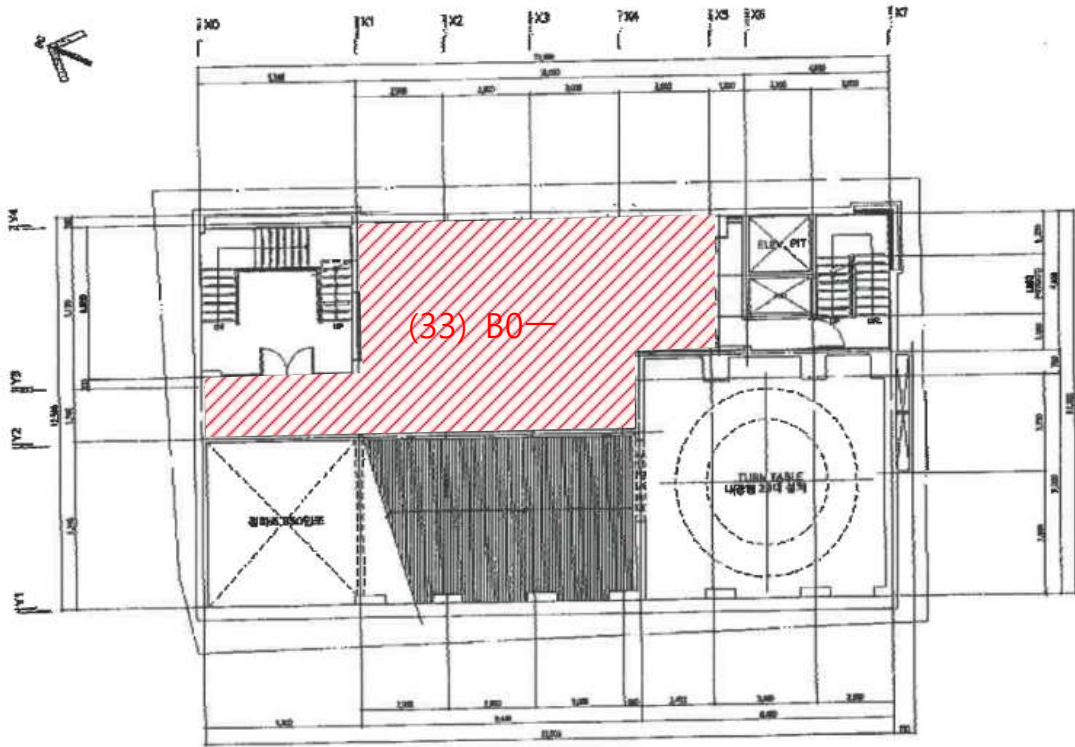
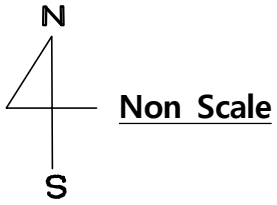


# 호 별 배 치 도



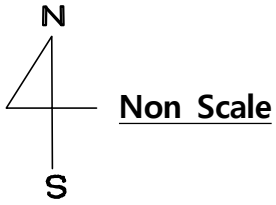
본건 (32) ( '신동인오피스텔 ' 제 11층 제1101호)

# 호 별 배 치 도



본건 (33) ( '신동인오피스텔 ' 제 지하1층 제B01호)

# 호 별 배 치 도



- 본건 (34) ( '신동인오피스텔' 제 1층 제101호)
- 본건 (35) ( '신동인오피스텔' 제 1층 제102호)
- 본건 (36) ( '신동인오피스텔' 제 1층 제103호)

임 대 현 황					
구분	임차인	임대조건		조사방법	비고
		임대보증금	월임료		
임대관계 이상임.					

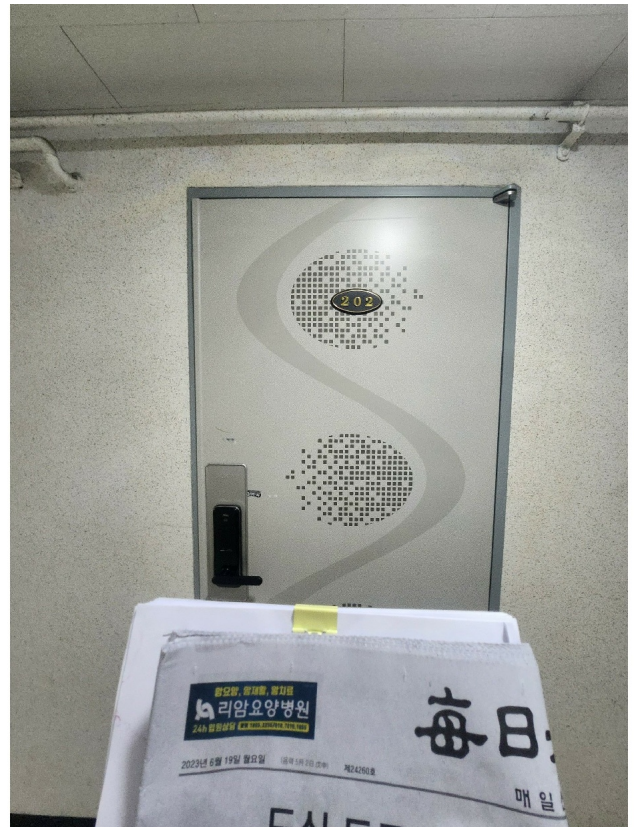




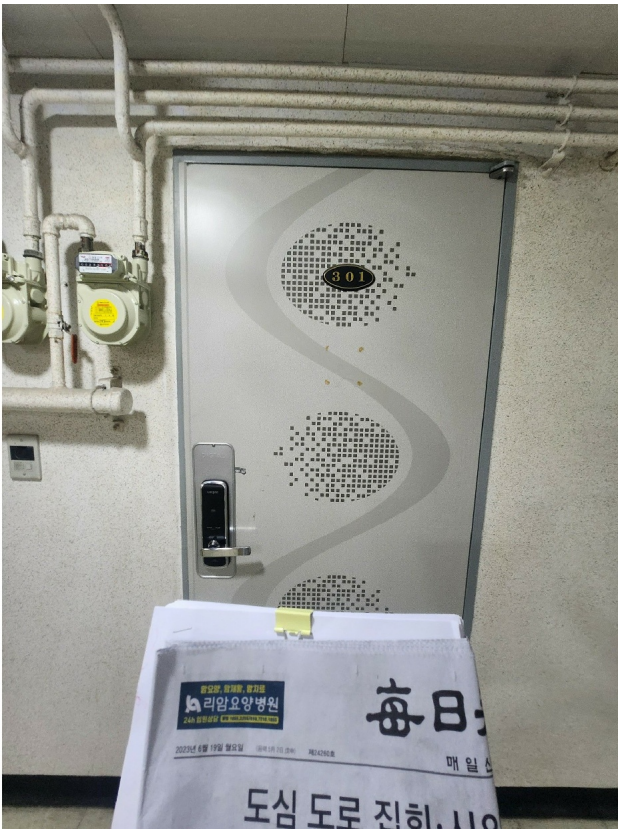




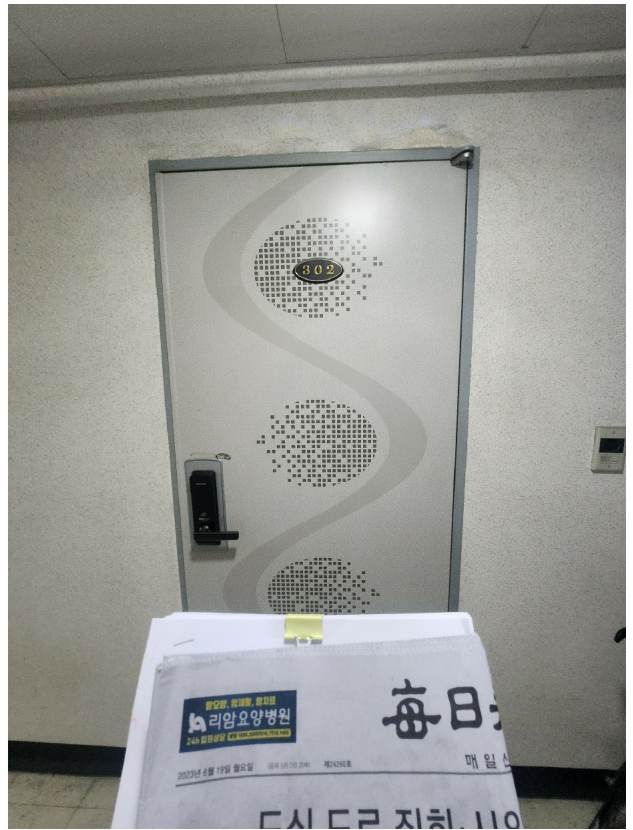
(1)



(2)



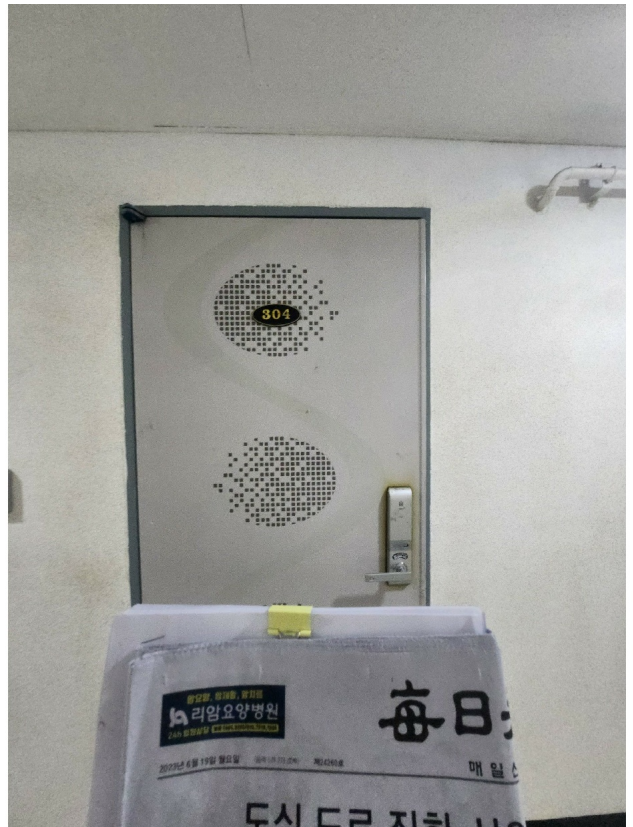
(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



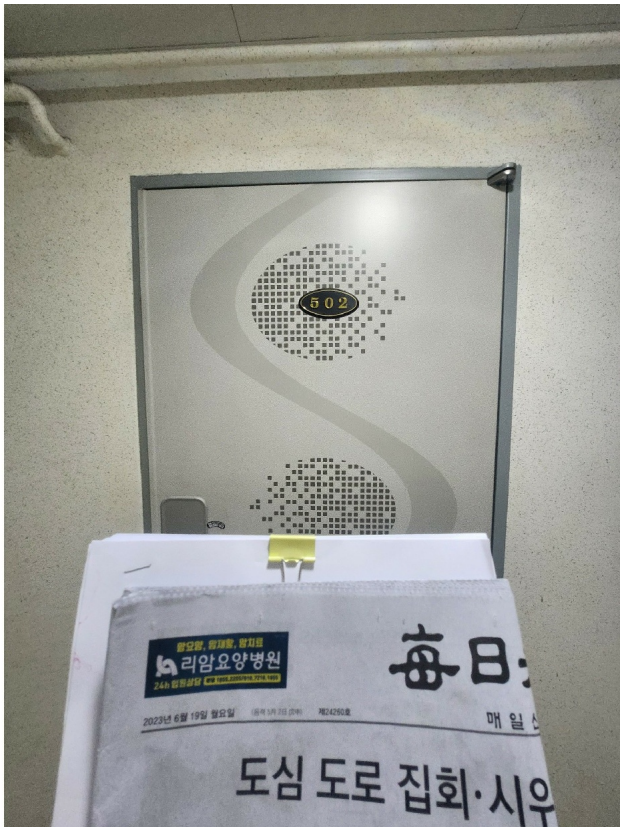
(8)



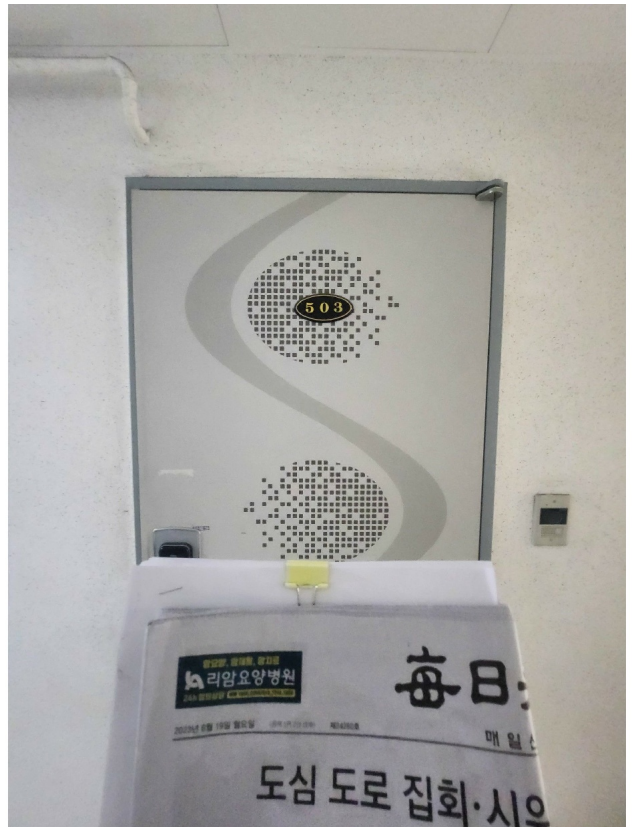
(9)



(10)



(11)



(12)



(13)



(14)



(15)



(16)

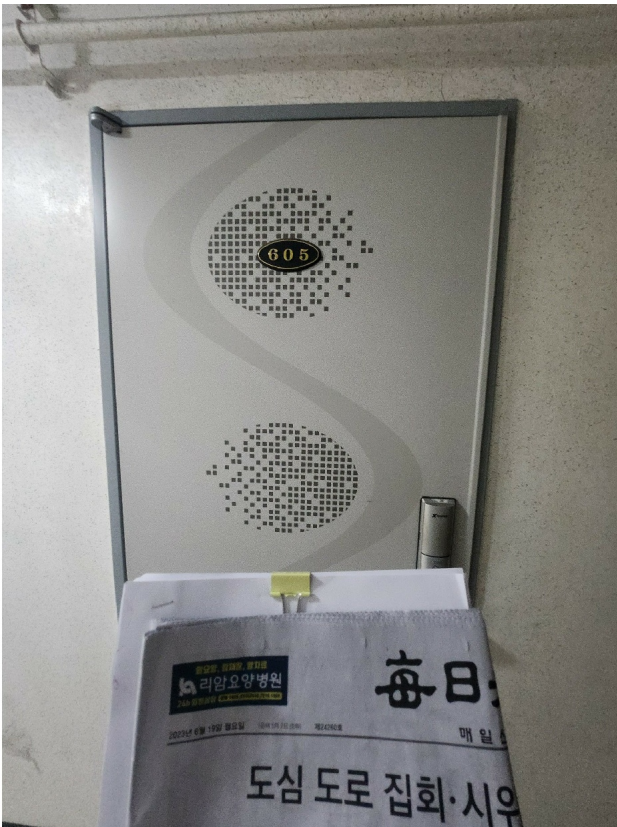




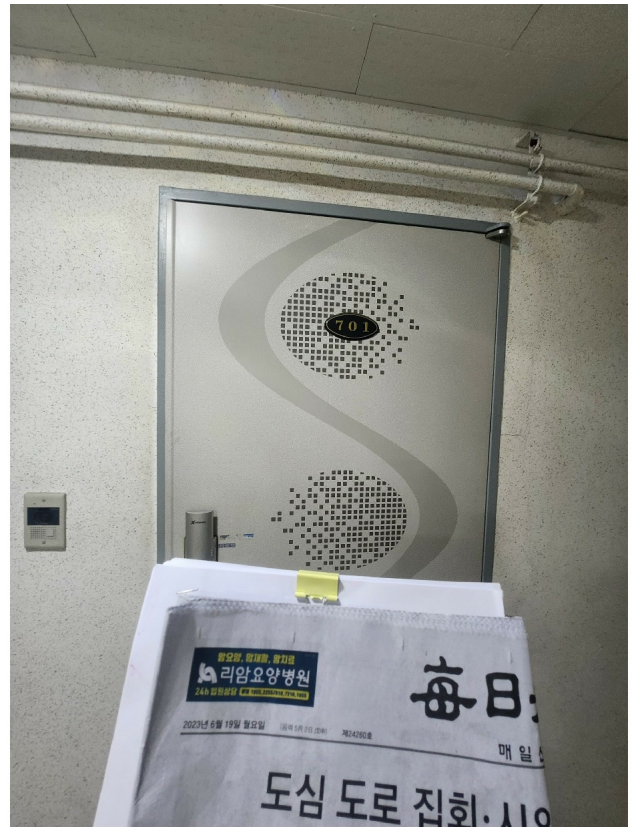
(17)



(18)



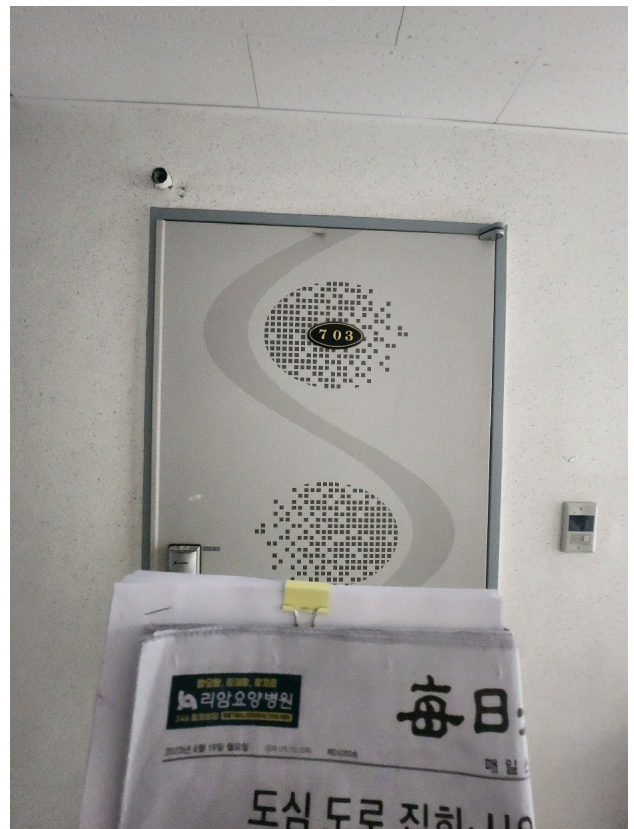
(19)



(20)



(21)



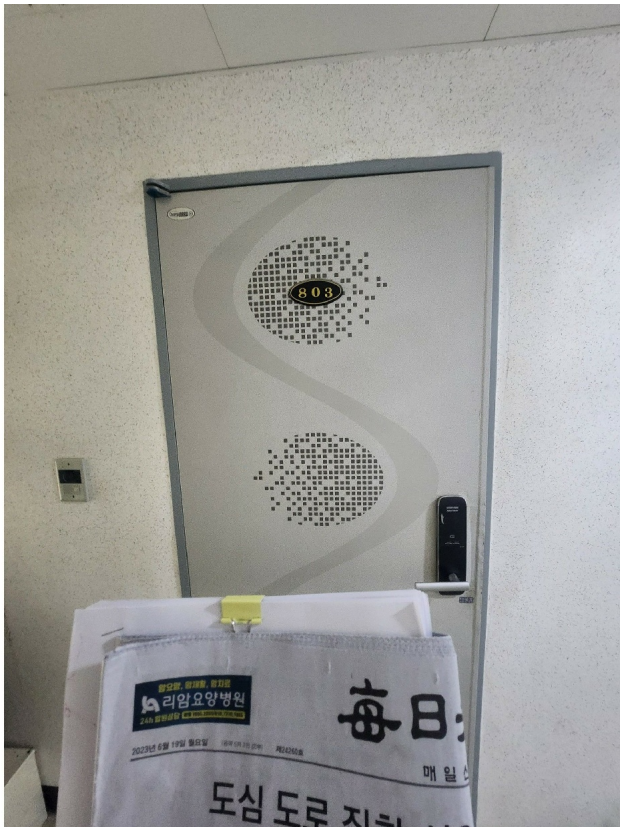
(22)



(23)



(24)



(25)



(26)



(27)~(29)



(30)



(34)



(35)



(36)

