

(주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)03170 서울특별시 종로구 사직로 130 적선현대빌딩 8층
전 화 : 02)737-8871 전 송 : 02)739-2871

문서번호 : NA2023-0207-0019

시행일자 : 2023-02-08

수 신 : 대한토지신탁주식회사 사업1본부
사업2팀장

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자		
수	시	간	결	
	번	호	재	
			공	
			람	
	처	리		
	과			
	담	당		
	자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2023-02-07자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『서울특별시 영등포구 당산동 121-243 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
감정평가 보수료 청구서 1 부
전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

대 표 이 사 김 동 일

감정평가서

Appraisal Report

서울특별시 영등포구 당산동 121-243 소재
부동산

NA2023-0207-0019

2023-02-08

대한토지신탁주식회사 사업1본부 사업2팀



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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:02)737-8871

전송:02)739-2871



사 진 용 지




본건전경//북동측촬영




주위환경//서측촬영

(구분건물) 감정평가표

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


감정평가사
박영래  (인)

(주) 나라 감정평가법인
대표이사 김동일  (서명 또는 인)

감정평가액	이억팔천사백만원정 (\284,000,000.-)		
의뢰인	대한토지신탁주식회사 사업1본부 사업2팀장	감정평가 목적	공매
제출처	대한토지신탁주식회사 사업1본부 사업2팀	기준가치	시장가치
소유자 또는 대상업체명	주식회사신동인오피스텔 (수탁자: 대한토지신탁주식회사)	감정평가 조건	—
목록 표시 근거	집합건물등기사항전부증명서 집합건축물대장등본	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	—	2023. 02. 08	2023. 02. 08 2023. 02. 08

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	284,000,000
		이	하	여	백	
	합계					\284,000,000.-

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

심사자 감정평가사 이강일  (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	서울특별시 영등포구 당산동 121-243		
건물명 동, 층, 호수	신동인오피스텔 제6층 제604호		
건물구조	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	오피스텔(주거용)	사용승인일자	2012년 08월 06일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	제6층 제604호	38.11	284,000,000	@7,450,000	—
합 계			\284,000,000.-		

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
인근지역	소로변	오피스텔	@7,500,000원/m ² 내외	기준층

인근지역의 가격수준에 관한의견

인근지역 구분건물은 층별 효용 및 면적에 따른 규모별 시세편차가 존재함.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	—
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 영등포구 당산동 소재 "영등초등학교" 남동측 인근에 위치하는 신동인 오피스텔 제6층 제604호로서 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2023년 02월 08일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2023년 02월 08일자 이고, 가격조사 완료일은 2023년 02월 08일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

본건의 위치 확인은 발급받은 집합건축물대장 건축물현황도로 위치 확인하였음.

2) 전입세대 열람 내역 (열람일자 : 2023년 02월 08일)

【도로명 주소 : 서울특별시 영등포구 버드나로로15길 3, 604호(당산동)】

전입세대주	전 입 일 자	관 계	거주 유.무	비 고
강 민 구	2013-01-28	미 상	미 상	—

3) 내부확인 및 임대차조사

본건의 내부확인 및 임대차조사는 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 의뢰인과 협의 후 미상처리 하였으며, 건물 이용상황은 건축물대장상 도면을 기준으로 작성하였으니, 업무 진행 시 참조바람.

4) 감정평가 목적에 관한 사항

본건은 공매를 목적으로 한 감정평가인 바 금융권 담보 및 일반거래 등 타 목적으로 사용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	서울특별시 영등포구 당산동 121-243					
건물명 동, 층, 호수	신동인오피스텔 제6층 제604호					
구분	전유(m²) (A)	공용(m²) (B)	전체(m²) (A+B)	대지권(m²)	전용률(%)	
가 제6층 제604호	38.11	23.8817	61.9917	8.37	61.5%	
용도	주거용 오피스텔	사용승인일자	2012년	08월	06일	

※본 건물의 착공일자는 1997년 09월 01일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황



1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 서울특별시 영등포구 당산동 소재 "영동초등학교" 남동측 인근에 위치하고, 인근에 버스정류장, 지하철역이 소재하여 대중교통 이용편의 보통임.
주 위 환 경	주위는 아파트 단지, 근린생활시설, 업무시설, 판매시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위여건 보통시 됨.
토지형태 및 이 용 상 태	인접지와 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로서 신동인오피스텔 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	북서측으로 폭 8미터 내외의 도로에 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 남서측으로 도보 약 7분 거리에 5호선 "영등포시장역"이 소재함.
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 인근 다수의 버스정류장이 소재함.
도 시 계 획 및 공 법 관 계	—
공 부 와 의 차 이 그 밖 의 사 항	해당 사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 지상 12층 건 중 제6층 제604호로서, 외벽 : 알루미늄복합판넬 마감 등, 창호 : 알루미늄샷시 및 하이샷시 창호임.						
이 용 상 황	주거용 오피스텔로 이용 중임.						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	기타
	○	○	—	○	○	○	—
주 차 여 건	본 건물 지층부분에 주차시설이 소재함.						
공부와외의 차이 그 밖의 사항	본건의 내부확인 및 임대확인은 의뢰인과 협의 후 생략 하였는 바, 업무 진행시 참고 바람.						

배 치 도	사 진
 <p>【제6층】</p>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
#1	당산동 121-3	나온타워	5/501	15.74	6.38	145,000 (@9,210)	2022.02.25
							2013
#2	당산동 121-72	여의나루 더명남 더블레스	101/ 3/301	37.3	7.69	325,000 (@8,710)	2022.02.24
							2019

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서
- ▶ 상기 거래사례 #1의 착공일자는 2012년 05월 27일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 제반 사항 등이 유사하고 비교적 최근에 거래되어 비교 가능성이 높다고 판단되는 것으로 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 서울특별시 강남지역 서남권 영등포구 아파트 매매가격지수】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	103.6	103.5	103.5	103.4	103.5	103.4	103.3	103.0	102.4	101.3	99.3	96.6

【시점수정치 산출】

사례 기호	구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
#1	매매가격 지수	96.6 (2022.12)	103.6 (2022.01)	96.6 / 103.6 = 0.93243

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수.
- ▶ 거래시점 지수 : 2022년 01월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

【주거용】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.03	대상은 사례 대비 대중교통의 편의성, 상업·업무시설과의 접근성 등에서 외부요인 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.96	대상은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도(착공일자) 등에서 건물요인이 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별 요인	층별 효용	1.00	0.88	대상은 사례 대비 전유면적 크기 등에서 개별요인이 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	—
누 계		0.870		—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/m ²)
가	145,000,000 (@9,210,000)	1.00	0.93243	0.870	38.11	284,798,511	284,000,000
					15.74		(@7,450,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 【담보, 시가참고】

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	당산동 121-71	더로드	5/501	28.29	10.96	담보	210,000 (@7,420)	2022.07.19 2013
#2 (본건 가)	당산동 121-243	신동인 오피스텔	6/604	38.11	8.37	담보	272,000 (@7,140)	2022.05.30 2012
#3	영등포동 7가 94-187	청호 오피스텔	5/506	17.69	7.87	담보	141,000 (@7,970)	2022.09.01 2008

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
인근지역	소로변	오피스텔	@7,500,000원/㎡ 내외	기준층

인근지역의 가격수준에 관한의견

인근지역 구분건물은 층별 효용 및 면적에 따른 규모별 시세편차가 존재함.

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

【용도 : 집합건물/오피스텔(주거), 단위 : %】

지역통계	서울	영등포구	당산동
1년간 평균	83.58	104.11	-
6개월 평균	85.54	100.78	-

▶ 출처: 인포케어

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
가	제6층 제604호	38.11	284,000,000	@7,450,000	—
합 계			₩284,000,000.-	—	—

▶ 단가 : 전유면적 기준

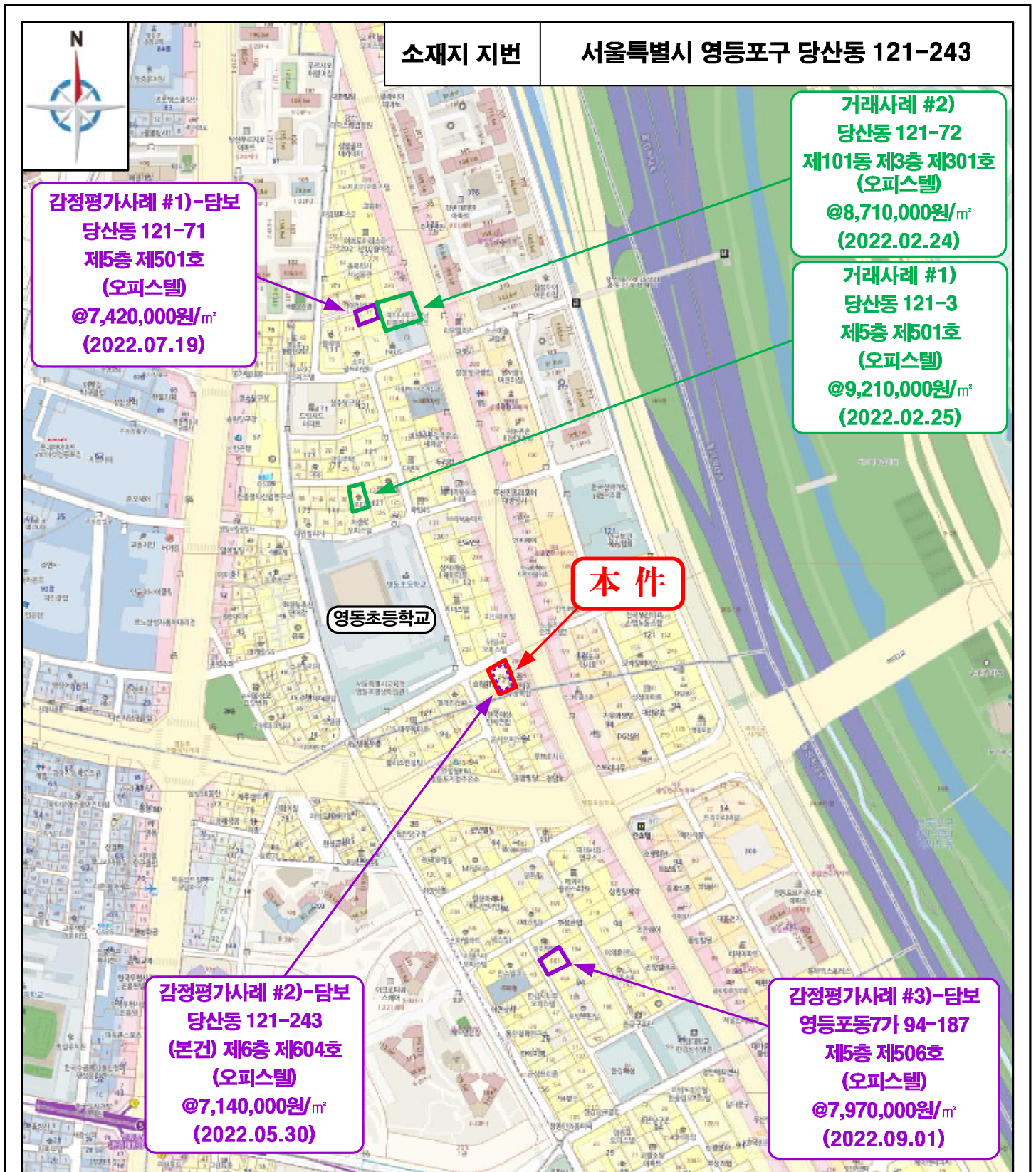
3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

광역 위치도



위 치 도



소재지 지번

서울특별시 영등포구 당산동 121-243

거래사례 #2)
당산동 121-72
제101동 제3층 제301호
(오피스텔)
@8,710,000원/m²
(2022.02.24)

거래사례 #1)
당산동 121-3
제5층 제501호
(오피스텔)
@9,210,000원/m²
(2022.02.25)

감정평가사례 #1)-담보
당산동 121-71
제5층 제501호
(오피스텔)
@7,420,000원/m²
(2022.07.19)

본건

영등초등학교

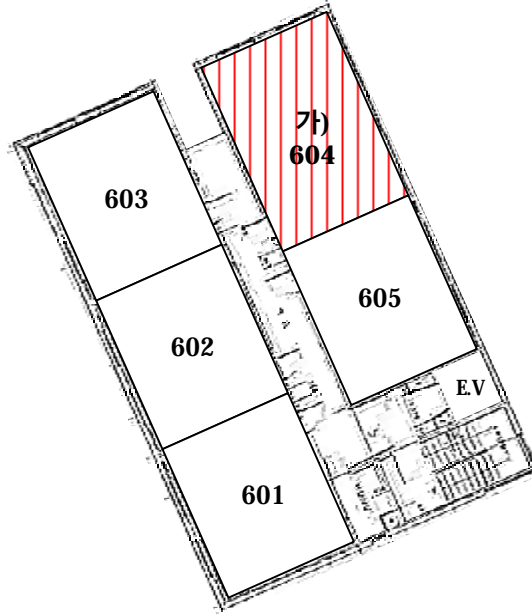
감정평가사례 #2)-담보
당산동 121-243
(본건) 제6층 제604호
(오피스텔)
@7,140,000원/m²
(2022.05.30)

감정평가사례 #3)-담보
영등포동7가 94-187
제5층 제506호
(오피스텔)
@7,970,000원/m²
(2022.09.01)

<p>각종사례 표시도</p>	<p>□ 본 건</p>	<p>□ 표준지공시지가</p>	<p>□ 감정평가사례</p>	<p>□ 거래사례</p>	<p>□ 경매낙찰사례</p>
---------------------	--------------	------------------	-----------------	---------------	-----------------

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제6층】

本件

“신동인오피스텔”
(가) 제6층 제604호
(전유면적: 38.11㎡)

【 건물 이용상태 】



【(가) 제604호】

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1811-3001-0459-3610	발급일자	2023년 2월 8일 09:42:42
------	---------------------	------	----------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	서울특별시 영등포구 버드나루로15길 3, 604호 (당산동)
--------------------------	-----------------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	강 민구 (姜民求)	2013-01-28	거주자	동거인				
	최초 전입자	2013-01-28							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 2월 8일

서울특별시 종로구 사직동장



도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시
담당자 의견 기 바랍니다.

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1311-3001-0459-3610	발급일자	2023년 2월 8일 09:42:45
------	---------------------	------	----------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	서울특별시 영등포구 당산동 121-243 604호
--------------------------	-----------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 2월 8일

서울특별시 종로구 사직동장



도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시
담당자 의견 기 바랍니다.

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



사 진 용 지



주위 환경//북동측촬영



본건 현관