

감정평가서

Appraisal Report

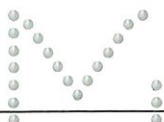
건명 : 김성윤 외 3명 소유물건(2025타경8774)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김경헌

감정서번호 : MP01-250226-202

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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 머니플러스



TEL. 02-6409-5500 FAX. 02-6409-5501

(구분건물) 감정평가표

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

(주)감정평가법인 머니플러스

대표이사 윤기호



감정평가사

박혜준

박혜준



감정평가액	팔십억이천만원정 (₩8,020,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현		감정평가 목적	경매		
제출처	서울남부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김성윤 외 3명 (2025타경8774)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 03. 04	2025. 03. 04	2025. 03. 07	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	10개호	구분건물	10개호	-	8,020,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩8,020,000,000.-

심사확인

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

심사자 김성현
감정평가사

김성현



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 영등포구 소재 '서울영동초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '한양아이클래스오피스텔' 제1층 제102호 외 9개 호수에 대한 서울남부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 2025년 03월 04일임.

3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사는 2025년 03월 04일에 실시하였으며, 실지조사시 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ② 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일체로 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 한국부동산연구원의 '비주거용 토지·건물 배분비율표' 및 본건 토지·건물 가격구성비율을 감안하여 '구분건물감정평가명세표'에 토지·건물의 배분가액을 기재하였음.
- ③ 현장조사 시 건축물현황도 등에 따라 본건의 위치를 확인하였으며, 본건 중 일부 호수의 내부구조, 설비, 마감 및 관리상태 등은 이해관계인의 폐문부재로 인하여 집합건축물대장 및 대상건물과 유사한 구분건물의 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- ④ 기준시점 현재 본건 기호6(제112호)는 집합건축물대장(전유부, 갑)상 위반건축물로 등재되어 있으며 그 내용은 "주택과-33978(2015.12.07.)호에 의거 위반건축물 표기[창고 판넬/판넬 10m' 무단증축]"이므로 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 영등포구 영등포동8가 42-1 외, 한양아이클래스오피스텔			
도로명주소	서울특별시 영등포구 영신로 228-6			
	주용도	업무시설(오피스텔)		
		149개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2014.05.16		
	건물규모	층수	지하3층 / 지상9층	
		연면적	7,871.76 m ²	
비고	-			

2. 각 호별 상세 개요

기호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권(m ²)	비고
			전유	공용	분양		
1	1/102	일반음식점	66.08	55.5454	121.6254	27.6920	-
2	1/104	제과점	30.74	25.8395	56.5795	12.8821	-
3	1/105	미용원	65.94	55.4278	121.3678	27.6333	-
4	1/106	일반음식점	48.71	40.9446	89.6546	20.4127	-
5	1/108	일반음식점	150.76	126.7257	277.4857	63.1785	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고
			전유	공용	분양		
6	1/112	일반음식점	99.3	83.4693	182.7693	41.6133	-
7	지1/비101	일반음식점	130	89.3878	219.3878	54.4787	-
8	지1/비102	일반음식점	364.06	250.3272	614.3872	152.5654	-
9	지1/비103	일반음식점	107.9	74.192	182.092	45.2173	-
10	지1/비104	일반음식점	322.46	221.7231	544.1831	135.1323	-
합계 (10개호)			1,385.95	1,023.5824	2,409.5324	580.8056	-

- ※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)
- ※ 공용면적은 집합건축물대장상의 주 공용면적을 표기함.
- ※ 용도는 집합건축물대장상 용도를 기재하였음.(이하동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 동 규칙 제12조 제2항 본문조항에 따라 다른 방법인 수익환원법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하고 최종 감정평가액을 결정하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법[거래사례비교법]에 따른 산출내역

(1) 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	동/층/호	용도	전유면적 (m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)
A	영등포동8가 42-* 외	1/1/10*	일반음식점	37.69	430,000,000 (@11,400,000)	2023.12.12 (2014.05.16)
B	영등포동8가 76-*	상가/1/11*	사무소	38.28	415,000,000 (@10,800,000)	2024.05.29 (1999.05.31)
C	당산동2가 16* 외	상가/1/11*	소매점	20.88	232,100,000 (@11,100,000)	2023.12.01 (1994.06.08)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	동/층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)
D	당산동2가 16* 외	상가/1/10*	생활편익시설	20.52	187,900,000 (@9,160,000)	2023.12.01 (1994.06.08)
E	당산동2가 3*	-/지1/비0*	노래연습장	150.4	248,000,000 (@1,650,000)	2023.06.16 (2005.05.26)
F	문래동3가 82-2*	-/지1/11*	기타제1종 근린생활시설	37.66	100,000,000 (@2,660,000)	2023.06.16 (2004.01.20)
G	당산동2가 16* 외	상가/지1/비12*	사무소	14.04	50,000,000 (@3,560,000)	2024.06.12 (1994.06.08)

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 비교거래사례의 선정

거래사정이 정상이라고 인정되며, 기준시점으로 시점수정이 가능하고, 본건과 동일한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 < 사례 A > 를 선정함.

다. 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 시점수정

■ 비교 거래사례 A

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

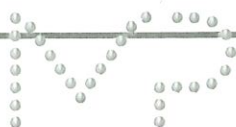
시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
서울 영등포 (집합상가)	3.132% (1.03132)	거래시점 / 기준시점	2023.12.12/ 2025.03.04
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 서울 영등포신촌 영등포 2023년 04분기 : 0.46 2024년 01분기 : 0.77 2024년 02분기 : 0.58 2024년 03분기 : 0.7 2024년 04분기 : 0.56 2025년 01분기 : 0.56 (2024년 04분기 자료)
		산식	$(1+0.0046 \times 20 \div 92) \times (1+0.0077) \times (1+0.0058) \times (1+0.007) \times (1+0.0056) \times (1+0.0056 \times 63 \div 92) \approx 1.03132$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 1 / 비교사례 A]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.12	본건은 사례 대비 위치별효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.120	-



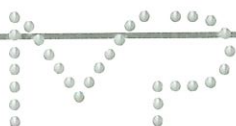
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 2 / 비교사례 A]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.15	본건은 사례 대비 위치별효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.150	-

■ 상업용[일련번호 3, 4 / 비교사례 A]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.86	본건은 사례 대비 위치별효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.860	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 5 / 비교사례 A]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.08	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세하나, 위치별효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.080	-

■ 상업용[일련번호 6 / 비교사례 A]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.88	본건은 사례 대비 전유부분의 면적, 위치별효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.880	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 7 / 비교사례 A]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.26	본건은 사례 대비 전유부분의 면적, 층별효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.260	-

■ 상업용[일련번호 8 / 비교사례 A]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.23	본건은 사례 대비 전유부분의 면적, 층별효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.230	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 상업용[일련번호 9 / 비교사례 A]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.27	본건은 사례 대비 전유부분의 면적, 층별효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.270	-

■ 상업용[일련번호 10 / 비교사례 A]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.24	본건은 사례 대비 전유부분의 면적, 층별효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.240	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 주된 방법[거래사례비교법]에 의한 시산가액

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
기호	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			기 호	단가 (원/전유㎡)						
1	1/102	66.08	A	11,400,000	1.000	1.03132	1.120	13,167,893	870,134,369	870,000,000
2	1/104	30.74	A	11,400,000	1.000	1.03132	1.150	13,520,605	415,623,397	416,000,000
3	1/105	65.94	A	11,400,000	1.000	1.03132	0.860	10,111,061	666,723,362	667,000,000
4	1/106	48.71	A	11,400,000	1.000	1.03132	0.860	10,111,061	492,509,781	493,000,000
5	1/108	150.76	A	11,400,000	1.000	1.03132	1.080	12,697,611	1,914,291,834	1,910,000,000
6	1/112	99.3	A	11,400,000	1.000	1.03132	0.880	10,346,202	1,027,377,858	1,030,000,000
7	지1/비101	130	A	11,400,000	1.000	1.03132	0.260	3,056,832	397,388,160	397,000,000
8	지1/비102	364.06	A	11,400,000	1.000	1.03132	0.230	2,704,121	984,462,291	984,000,000
9	지1/비103	107.9	A	11,400,000	1.000	1.03132	0.270	3,174,402	342,517,975	343,000,000
10	지1/비104	322.46	A	11,400,000	1.000	1.03132	0.240	2,821,691	909,882,479	910,000,000
합계		1,385.95	-	-	-	-	-	-	-	8,020,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 다른 감정평가방법[수익환원법]에 따른 산출내역

(1) 개요

수익환원법(收益還元法)이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, 순수익을 적절한 환원율로 환원하는 직접환원법을 적용하여 산정하였음.

순수익	÷	환원율	=	수익환원법에 의한 시산가액
-----	---	-----	---	----------------

(2) 순수익 산정

가. 개요

순수익이란 대상물건에 귀속하는 적절한 수익으로서 유효총수익에서 운영경비를 공제하여 산정함.

유효총수익 (가능총수익 - 공실손실상당액 등)	-	운영경비	=	순수익
------------------------------	---	------	---	-----

나. 가능총수익

가능총수익이란 보증금(전세금) 운용수익, 연간 임대료 등을 합산하여 산정하며, 임대보증금 운용이율은 시중은행 금리 중 주택담보대출, 정기예적금금리, 시장환경 등을 종합적으로 고려하여 4%로 적용하였음.

다. 유효총수익

유효총수익이란 가능총수익에서 공실손실상당액 및 대손충당금을 공제하여 산정하며, 대상물건의 공실률은 인근 유사부동산의 공실비율, 대상물건의 특성, 시장상황, 향후 수요예측에 따른 위험성 등을 종합적으로 고려하여 5%로 적용하였음.

라. 운영경비

대상물건의 운영경비는 용역인건비·직영인건비, 수도광열비 및 수선유지비 등의 경비로서, 대상물건의 특성 및 관리비와의 상계 등을 감안하여 운영경비비율을 5%로 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 주요 금리 및 수익률 통계 현황

(가) 시중금리

구분	2024/09	2024/10	2024/11	2024/12	2025/01	2025/02
CD수익률(91일)	3.52	3.43	3.42	3.35	3.04	2.95
국고채(3년)	2.868	2.911	2.858	2.59	2.571	2.611
국고채(5년)	2.918	2.974	2.909	2.683	2.694	2.71
회사채(3년, AA-)	3.448	3.486	3.428	3.236	3.229	3.206
회사채(3년, BBB-)	9.335	9.342	9.248	9.014	8.989	8.972
대기업대출	4.81	4.79	4.74	4.6	4.48	-
중소기업대출	4.74	4.64	4.77	4.65	4.53	-
가계대출	4.23	4.55	4.79	4.72	4.65	-
주택담보대출	3.74	4.05	4.3	4.25	4.27	-
전세자금대출	4.05	4.26	4.43	4.34	4.16	-

(나) 주요 수익률

(출처 : 한국부동산원 상업용부동산 수익률정보-집합상가)

구분	투자수익률(%)					소득수익률(%)				
	2024 1분기	2024 2분기	2024 3분기	2024 4분기	연간 (%)	2024 1분기	2024 2분기	2024 3분기	2024 4분기	연간 (%)
서울 영등포역	1.83	1.63	1.42	1.46	6.49	1.06	1.05	0.72	0.91	3.79

※ 연간 환산치는 2024년 1분기 ~ 2024년 4분기의 분기별 수익률의 상승식을 적용하였음.

(다) 공실률

(출처 : 한국부동산원 부동산통계 공실률-소규모상가)

구분	공실률(%)			
	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기
서울 영등포역	27.67	27.67	23.48	23.90

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 순수익 산정

(가) 적용 임대료

본건과 유사한 부동산의 월 임대료는 <1층 : 전유면적 당 40,000 ~ 60,000원/m²>, <지하1층 : 전유면적 당 10,000 ~ 13,000원/m²> 수준임. 본건의 보증금과 월 임대료는 대상물건의 특성, 층별·위치별 효용, 시장상황 등을 고려하여 추정하였으며, 관리비는 대상물건의 특성상 운영경비와 상계되는 점을 감안하여 별도로 고려하지 않음.

기호	층/호수	전유면적 (m ²)	보증금(원)	월 임대료(원)	월관리비 (원)	비고
1	1/102	66.08	60,000,000	3,440,000	-	추정 임대료
2	1/104	30.74	60,000,000	1,550,000	-	
3	1/105	65.94	60,000,000	2,580,000	-	
4	1/106	48.71	60,000,000	1,850,000	-	
5	1/108	150.76	60,000,000	7,700,000	-	
6	1/112	99.3	60,000,000	4,100,000	-	
7	지1/비101	130	60,000,000	1,450,000	-	
8	지1/비102	364.06	60,000,000	3,820,000	-	
9	지1/비103	107.9	60,000,000	1,210,000	-	
10	지1/비104	322.46	60,000,000	3,580,000	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 순수익 산정

(단위 : 원)

기 호	보증금 운용이익	연간 임대료	가능총수익	공실손실상당액 및 대손충당금	유효총수익	운영경비	순수익
1	2,400,000	41,280,000	43,680,000	2,184,000	41,496,000	2,074,800	39,421,200
2	2,400,000	18,600,000	21,000,000	1,050,000	19,950,000	997,500	18,952,500
3	2,400,000	30,960,000	33,360,000	1,668,000	31,692,000	1,584,600	30,107,400
4	2,400,000	22,200,000	24,600,000	1,230,000	23,370,000	1,168,500	22,201,500
5	2,400,000	92,400,000	94,800,000	4,740,000	90,060,000	4,503,000	85,557,000
6	2,400,000	49,200,000	51,600,000	2,580,000	49,020,000	2,451,000	46,569,000
7	2,400,000	17,400,000	19,800,000	990,000	18,810,000	940,500	17,869,500
8	2,400,000	45,840,000	48,240,000	2,412,000	45,828,000	2,291,400	43,536,600
9	2,400,000	14,520,000	16,920,000	846,000	16,074,000	803,700	15,270,300
10	2,400,000	42,960,000	45,360,000	2,268,000	43,092,000	2,154,600	40,937,400

- ※ 보증금운용이익 = 보증금 × 보증금운용이율(4%)
- ※ 가능총수익 = 월 임대료 × 12개월 + 보증금운용이익
- ※ 공실손실상당액 및 대손충당금 = 가능총수익 × 공실률 등(5%)
- ※ 유효총수익 = 가능총수익 - 공실손실상당액 및 대손충당금
- ※ 운영경비 = 유효총수익 × 운영경비비율(5%)
- ※ 순수익 = 유효총수익 - 운영경비



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 환원율

환원율(Capitalization rate)이란 순수익을 기준시점의 경제적 가치로 환산하기 위하여 적용하는 적정한 율을 말하며, 대상물건의 환원율은 시중은행 금리, 상업용 부동산 임대조사동향(한국부동산원) 및 대상물건의 개별 특성, 현장조사내역 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

환원율	4.5 %
-----	-------

(4) 다른 방법[수익환원법]에 의한 시산가액

기 호	층/호수	순수익 (원, ①)	환원율 (%, ②)	산출가액 (원, ①÷②)	다른 방법[수익환원법]에 의한 시산가액(원)
1	1/102	39,421,200	4.50	876,026,667	876,000,000
2	1/104	18,952,500	4.50	421,166,667	421,000,000
3	1/105	30,107,400	4.50	669,053,333	669,000,000
4	1/106	22,201,500	4.50	493,366,667	493,000,000
5	1/108	85,557,000	4.50	1,901,266,667	1,900,000,000
6	1/112	46,569,000	4.50	1,034,866,667	1,030,000,000
7	지1/비101	17,869,500	4.50	397,100,000	397,000,000
8	지1/비102	43,536,600	4.50	967,480,000	967,000,000
9	지1/비103	15,270,300	4.50	339,340,000	339,000,000
10	지1/비104	40,937,400	4.50	909,720,000	910,000,000
합 계		-	-	-	8,002,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 각 방법에 의해 산출된 시산가액

기호	층/호수	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	수익환원법에 의한 시산가액(원)
1	1/102	870,000,000	876,000,000
2	1/104	416,000,000	421,000,000
3	1/105	667,000,000	669,000,000
4	1/106	493,000,000	493,000,000
5	1/108	1,910,000,000	1,900,000,000
6	1/112	1,030,000,000	1,030,000,000
7	지1/비101	397,000,000	397,000,000
8	지1/비102	984,000,000	967,000,000
9	지1/비103	343,000,000	339,000,000
10	지1/비104	910,000,000	910,000,000
합 계		8,020,000,000	8,002,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격 및 임대료수준

구 분	거래수준(원/m ²)	월 임대료(원/m ²)
1층 상가	전유면적 당 10,000,000 ~ 14,000,000원/m ²	전유면적 당 40,000 ~ 60,000원/m ²
지하1층 상가	전유면적 당 2,000,000 ~ 4,000,000원/m ²	전유면적 당 10,000 ~ 13,000원/m ²

위치, 규모, 노후도 등에 따라 다소 차이가 있음.

2. 인근 평가사례

기호	소재지 동/층/호	용도	전유면적 (m ²)	감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
a	당산동4가 1-* -/1/10*	업무시설	54.56	682,000,000 (@12,500,000)	2024.06.04 (2005.03.25)	담보
b	당산동2가 3* -/1/10*	제2종근린생활시설	58.07	595,000,000 (@10,200,000)	2024.10.24 (2005.05.26)	담보
c	영등포동6가 14* -/1/12*	제2종근린생활시설	35.7	393,000,000 (@11,000,000)	2023.09.13 (2023.08.14)	담보
d	당산동3가 398-* -/1/10*	근린생활시설	23.95	271,000,000 (@11,300,000)	2022.04.04 (2022.01.05)	담보
e	양평동3가 4* -/1/10*	제2종근린생활시설	222.89	2,340,000,000 (@10,500,000)	2022.06.15 (2006.09.21)	담보
f	당산동 121-13* -/1/10*	근린생활시설	32.36	401,000,000 (@12,400,000)	2023.03.23 (2013.03.07)	담보
g	당산동1가 9-* -/지1/비13*	판매시설	21.4	64,200,000 (@3,000,000)	2023.05.09 (1996.08.02)	담보
h	영등포동2가 29-7* -/지1/비0*	제2종근린생활시설	35.34	103,000,000 (@2,910,000)	2023.09.26 (2010.12.13)	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지 동/층/호	용도	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
i	당산동 121-20* -/지1/비0*	소매점	112.32	362,000,000	2025.02.17 (2012.10.19)	담보
				(@3,220,000)		
j	양평동3가 3-* 비/지1/비0*	휴게음식점	82.15	329,000,000	2023.05.08 (2020.06.03)	담보
				(@4,000,000)		

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 본건 평가사례

기호	층/호	용도	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
1	1/102	일반음식점	66.08	1,011,000,000	2021.06.28 (2014.05.16)	담보
				(@15,300,000)		
2	1/104	제과점	30.74	473,000,000	2021.06.28 (2014.05.16)	담보
				(@15,400,000)		
3	1/105	미용원	65.94	778,000,000	2021.06.28 (2014.05.16)	담보
				(@11,800,000)		
4	1/106	일반음식점	48.71	574,000,000	2021.06.28 (2014.05.16)	담보
				(@11,800,000)		
5	1/108	일반음식점	150.76	2,306,000,000	2021.06.28 (2014.05.16)	담보
				(@15,300,000)		
6	1/112	일반음식점	99.3	1,280,000,000	2021.06.28 (2014.05.16)	담보
				(@12,900,000)		
7	지1/비101	일반음식점	130	399,000,000	2021.06.28 (2014.05.16)	담보
				(@3,070,000)		
8	지1/비102	일반음식점	364.06	1,019,000,000	2021.06.28 (2014.05.16)	담보
				(@2,800,000)		
9	지1/비103	일반음식점	107.9	328,000,000	2021.06.28 (2014.05.16)	담보
				(@3,040,000)		
10	지1/비104	일반음식점	322.46	902,000,000	2021.06.28 (2014.05.16)	담보
				(@2,800,000)		

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	서울 영등포구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	14,897,206,580	9,522,499,000	63.9	50	18	36.0
근린상가	12,000,615,460	7,587,530,000	63.2	31	13	41.9
점포	2,035,591,120	1,289,999,000	63.4	6	3	50.0

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 결정의견

감정평가목적, 대상물건의 특성, 인근 유사부동산의 거래사례, 평가사례, 임대사례 및 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과, 거래사례비교법에 의한 시산가액이 수익환원법에 의한 시산가액과 적절한 균형을 이루고 있으며, 그 합리성을 인정할 수 있으므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항, 제12호 제1항 규정에 근거하여 아래와 같이 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액의 결정

	평가대상	면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1	제1층 제102호	66.08	27.6920	870,000,000
2	제1층 제104호	30.74	12.8821	416,000,000
3	제1층 제105호	65.94	27.6333	667,000,000
4	제1층 제106호	48.71	20.4127	493,000,000
5	제1층 제108호	150.76	63.1785	1,910,000,000
6	제1층 제112호	99.3	41.6133	1,030,000,000
7	제지1층 제비101호	130	54.4787	397,000,000
8	제지1층 제비102호	364.06	152.5654	984,000,000
9	제지1층 제비103호	107.9	45.2173	343,000,000
10	제지1층 제비104호	322.46	135.1323	910,000,000
합계		1,385.95	193.4119	8,020,000,000

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		한양아이클래스오피스텔 제1층 제102호 외 9개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 영등포구 영등포동 8가	42-1 42-2, 35-5, 35-11	업무시설 (오피스 텔)	철근콘크리트구조 평지붕 지상 9층				
	[도로명주소] 서울특별시 영등포구 영신로 228-6	한양아이 클래스 오피스텔		지3층	713.77			
				지2층	1,339.89			
				지1층	1,268.76			
				1층	844.34			
				2층	493.67			
				3층 ~ 8층 각	462.43			
				9층	436.75			
				옥탑1층	84.81	(연면적제외)		
	(1)	상동		42-1	대	준공업지역	423.5	
(2)	상동	42-2	대	준공업지역	830.1			
(3)	상동	35-5	대	준공업지역	548.9			
(4)	상동	35-11	대	준공업지역	20.7			
1			(내)	철근콘크리트구조 제1층 제102호	66.08	66.08	870,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
			(1~4) 소유권대지권		27.692	27.692		
					1,823.2			
							배분내역	
							토 지 :	609,000,000
							건 물 :	261,000,000

(구분건물)감정평가명세서

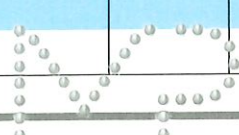
건 물 명		한양아이클래스오피스텔 제1층 제102호 외 9개호						
일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
2				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	30.74	30.74	416,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				(1~4) 소유권대지권	12.8821 1,823.2 x---- 1,823.2	12.8821		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		291,200,000	
					건 물 :		124,800,000	
3				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	65.94	65.94	667,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				(1~4) 소유권대지권	27.6333 1,823.2 x---- 1,823.2	27.6333		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		466,900,000	
					건 물 :		200,100,000	
4				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	48.71	48.71	493,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				(1~4) 소유권대지권	20.4127 1,823.2 x---- 1,823.2	20.4127		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		345,100,000	
					건 물 :		147,900,000	

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		한양아이클래스오피스텔 제1층 제102호 외 9개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
5				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108호	150.76	150.76	1,910,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				(1~4) 소유권대지권	63.1785 1,823.2 x---- 1,823.2	63.1785		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		1,337,000,000	
					건 물 :		573,000,000	
6				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제112호	99.3	99.3	1,030,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				(1~4) 소유권대지권	41.6133 1,823.2 x---- 1,823.2	41.6133		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		721,000,000	
					건 물 :		309,000,000	
7				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제비101호	130	130	397,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				(1~4) 소유권대지권	54.4787 1,823.2x---- 1,823.2	54.4787		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		277,900,000	
					건 물 :		119,100,000	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		한양아이클래스오피스텔 제1층 제102호 외 9개호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
8				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비102호	364.06	364.06	984,000,000	비준가액 (공용부분 포함)	
				(1~4) 소유권대지권	1,823.2x---- 1,823.2	152.5654	152.5654		
9				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비103호	107.9	107.9	343,000,000	비준가액 (공용부분 포함)	
				(1~4) 소유권대지권	1,823.2x---- 1,823.2	45.2173	45.2173		
10				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비104호	322.46	322.46	910,000,000	비준가액 (공용부분 포함)	
				(1~4) 소유권대지권	1,823.2x---- 1,823.2	135.1323	135.1323		
합 계							₩8,020,000,000.-		
					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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 영등포구 당산동 소재 '서울영동초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서 주위는 아파트단지, 오피스텔, 업무시설, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 건물까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 영등포구청역(2, 5호선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지상 9층 건물 내 제1층 제102호 외 9개호로서,

- 외 벽: 석재붙임 마감 등,
- 창 호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

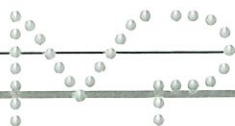
본건 공히 근린생활시설로 이용 중임.
(후면 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

공동 위생 및 급배수설비, 소방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로 대비 등고 평탄한 4필 일단의 사다리형 토지로서, 근린생활시설 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용 중임.



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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접하였음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

영등포동8가 42-1, 영등포동8가 42-2, 영등포동8가 35-11 : 도시지역, 준공업지역, 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(건축과문의)<건축법>, 교육환경보호구역(세부사항 : 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 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 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

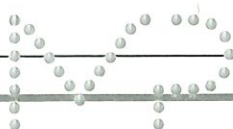
영등포동8가 35-5 : 도시지역, 준공업지역, 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(건축과문의)<건축법>, 교육환경보호구역(세부사항 : 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(세부사항:남부교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(맑은환경과 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

·

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

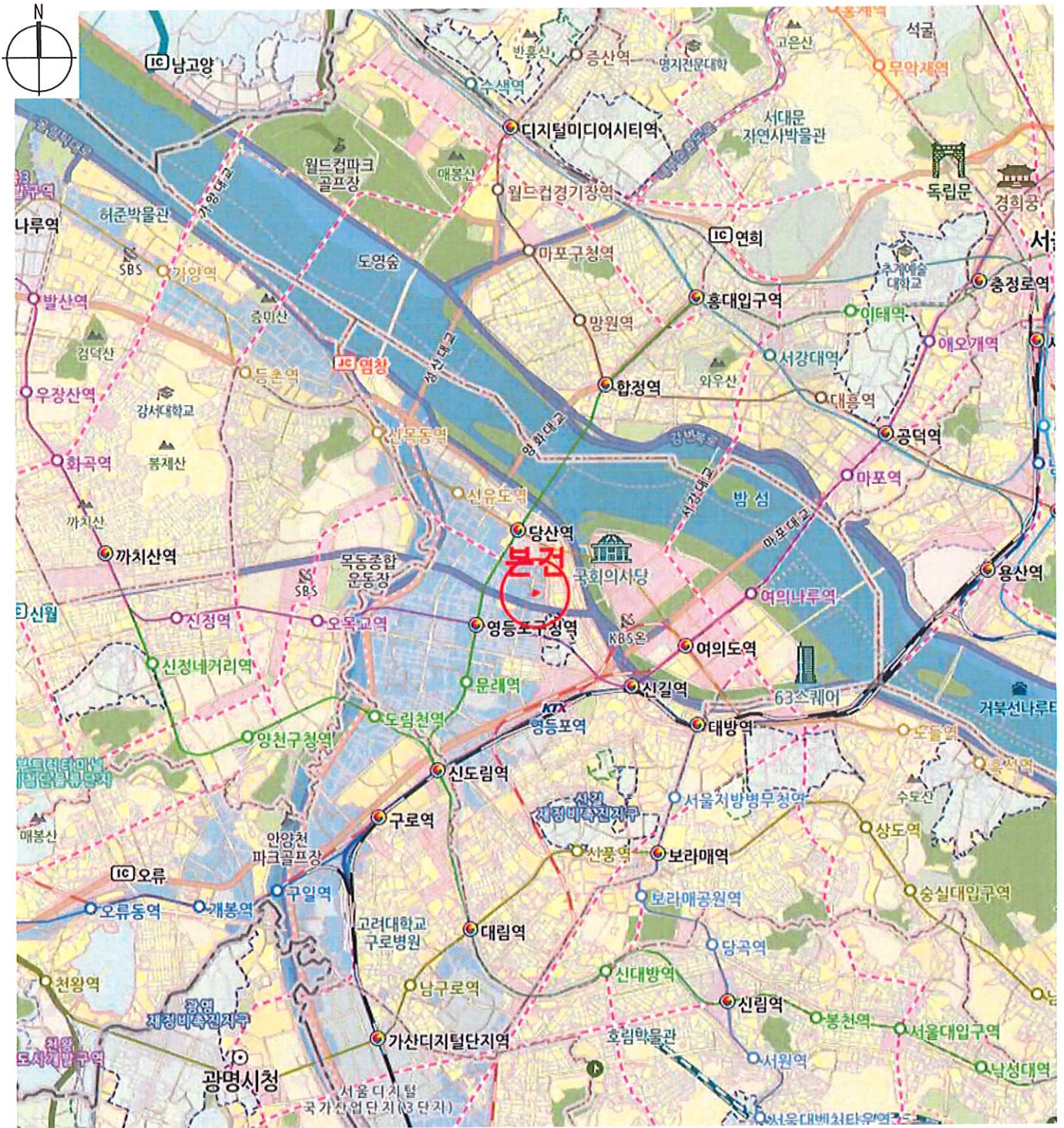
임대 미상임.



광역 위치도

소재지

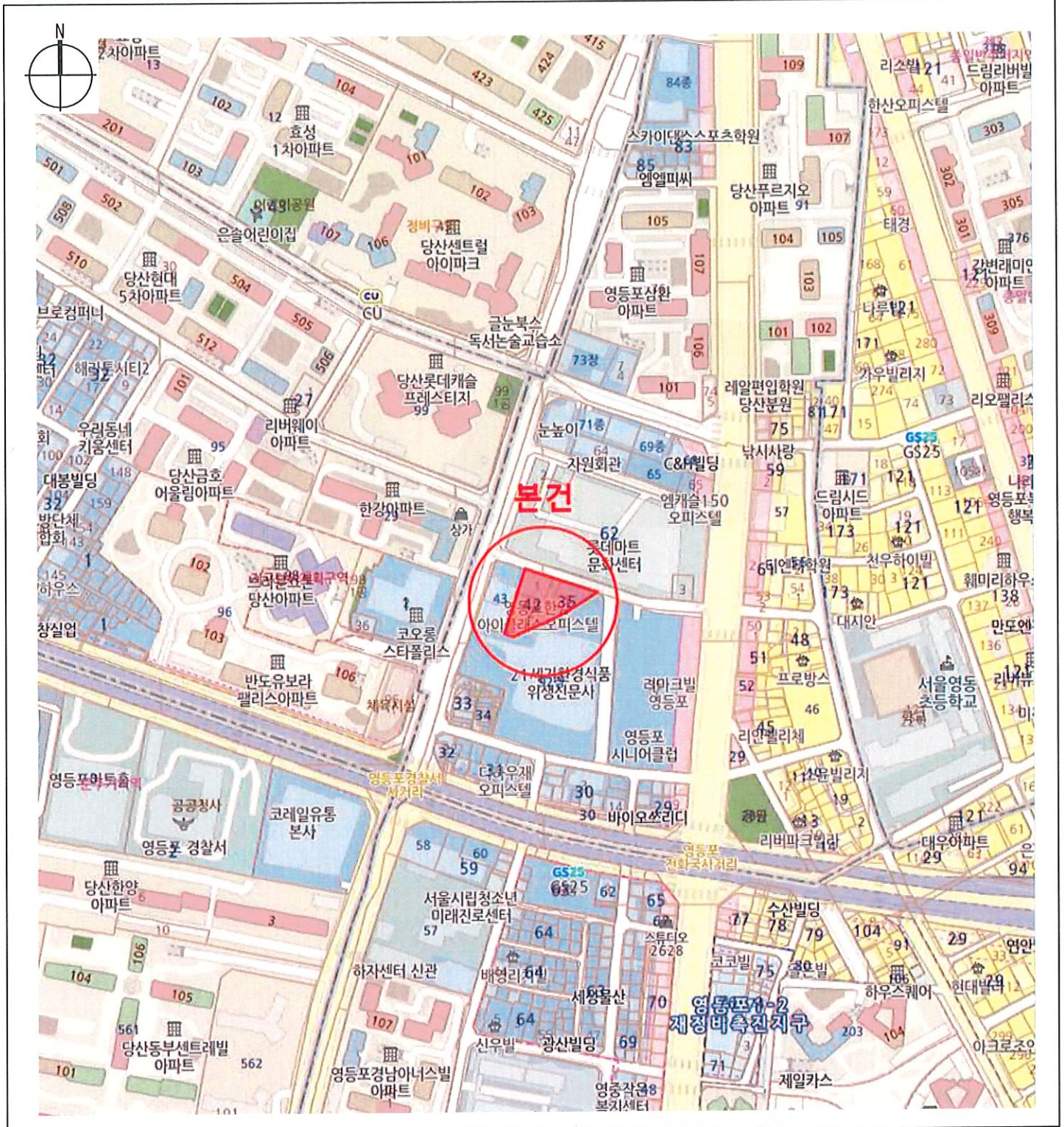
서울특별시 영등포구 영등포동8가 42-1 외
한양아이크래스오피스텔 제1층 제102호 외 9개호



상세위치도

소재지

서울특별시 영등포구 영등포동8가 42-1 외
한양아이크래스오피스텔 제1층 제102호 외 9개호



호별 배치도

소재지

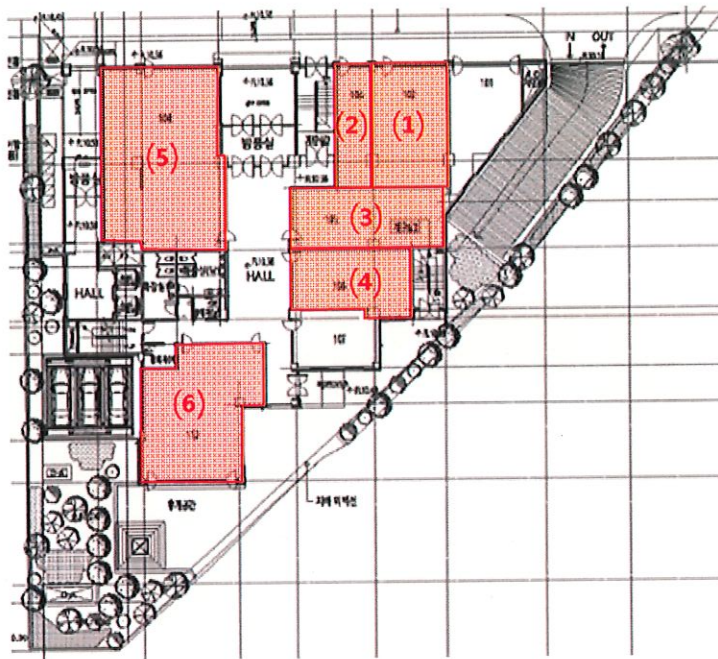
서울특별시 영등포구 영등포동8가 42-1 외
한양아이클래스오피스텔 제1층 제102호 외 9개호

S: No Scale

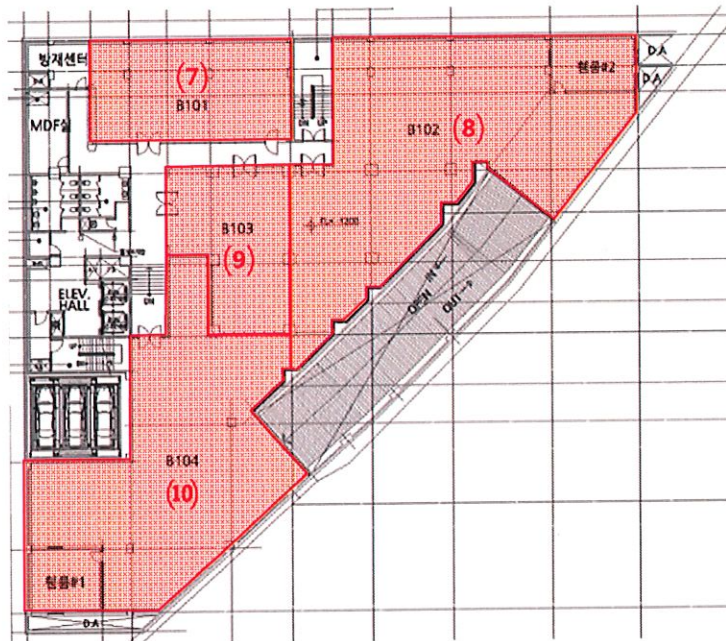
< 호별 배치도 >



< 1 층 >



< 지 1 층 >

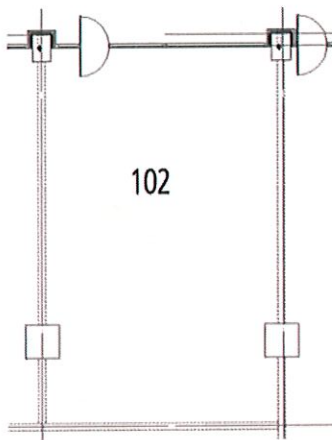


호 별 배 치 도

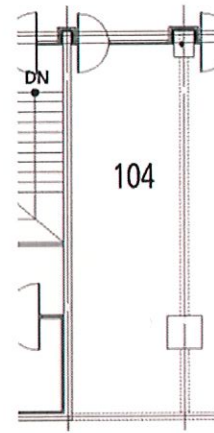
소재지	서울특별시 영등포구 영등포동8가 42-1 외 한양아이클래스오피스텔 제1층 제102호 외 9개호
-----	---

S: No Scale

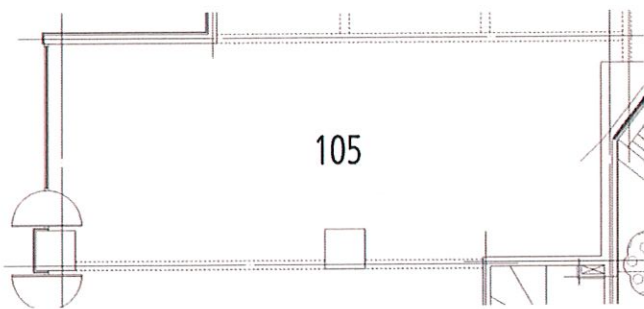
< 내부구조도 >



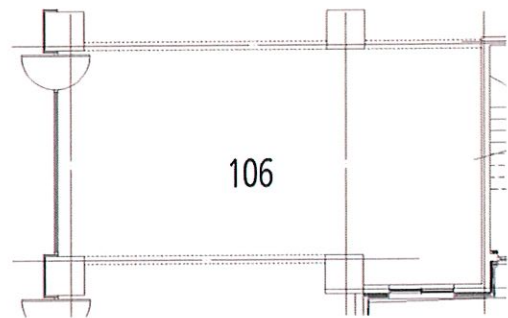
일련번호(1) <제102호>



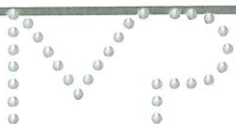
일련번호(2) <제104호>



일련번호(3) <제105호>



일련번호(4) <제106호>



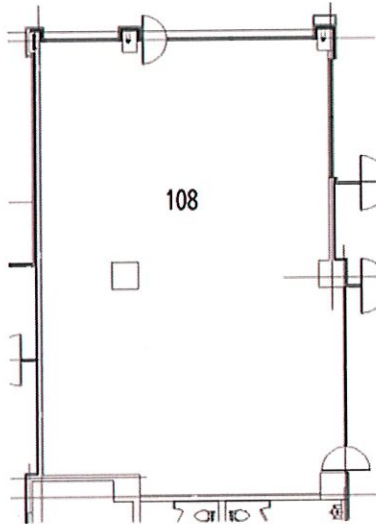
호 별 배 치 도

소 재 지

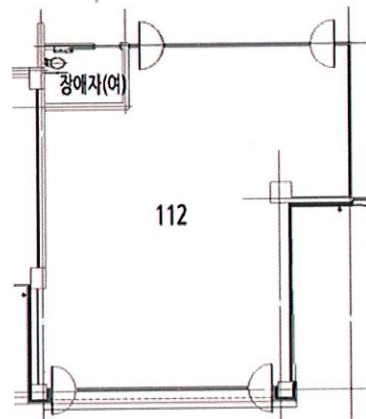
서울특별시 영등포구 영등포동8가 42-1 외
한양아이클래스오피스텔 제1층 제102호 외 9개호

S: No Scale

< 내부구조도 >



일련번호(5) <제108호>



일련번호(6) <제112호>



호 별 배 치 도

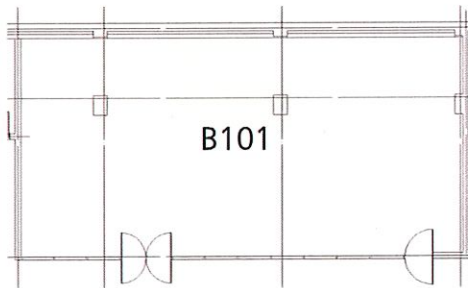
소 재 지

서울특별시 영등포구 영등포동8가 42-1 외
한양아이클래스오피스텔 제1층 제102호 외 9개호

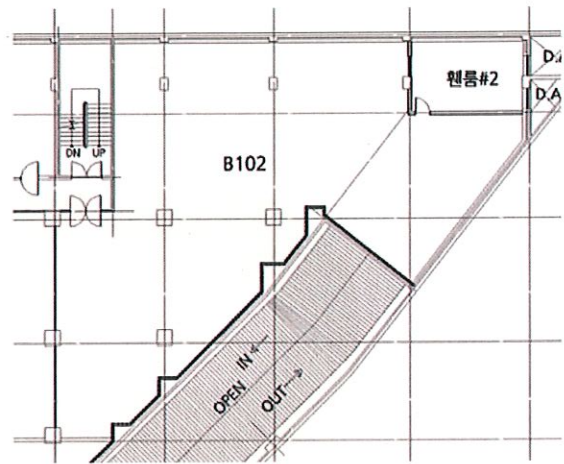
S: No Scale



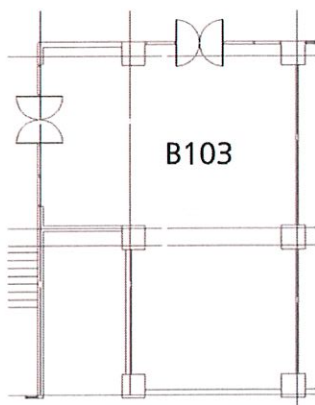
< 내부구조도 >



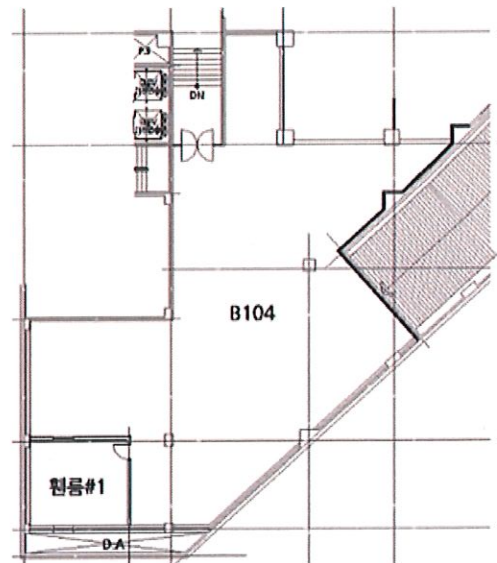
일련번호(7)<제비101호>



일련번호(8)<제비102호>



일련번호(9)<제비103호>



일련번호(10)<제비104호>



사 진 용 지

소재지

서울특별시 영등포구 영등포동8가 42-1 외
'한양아이클래스오피스텔' 제1층 제102호 외 9개호



본건 전경

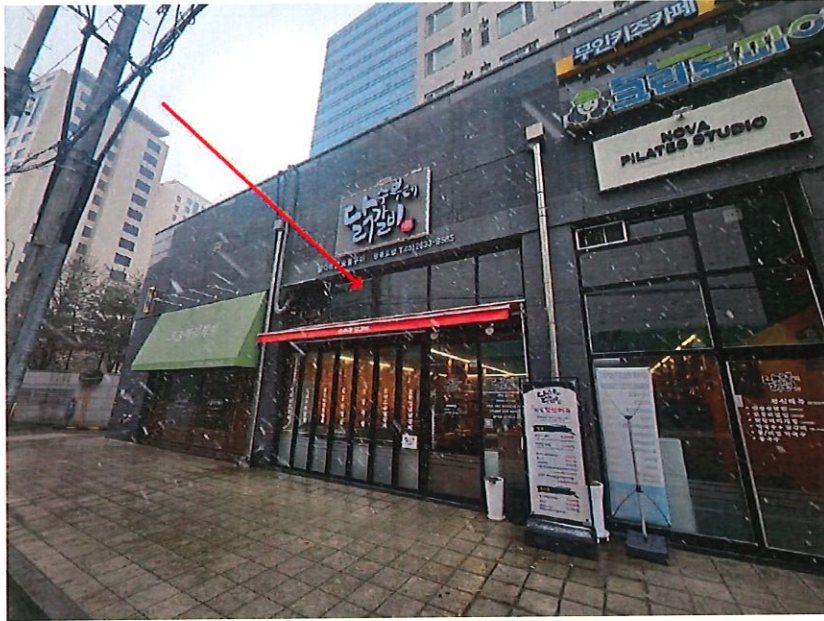


본건 주위 전경

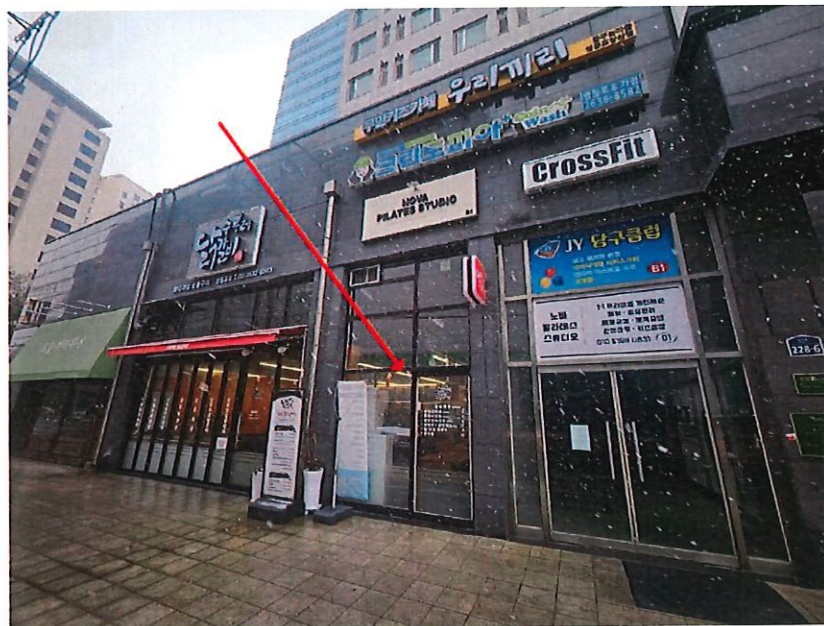


사 진 용 지

소재지	서울특별시 영등포구 영등포동8가 42-1 외 '한양아이클래스오피스텔' 제1층 제102호 외 9개호
-----	---



본건(제102호) 전경



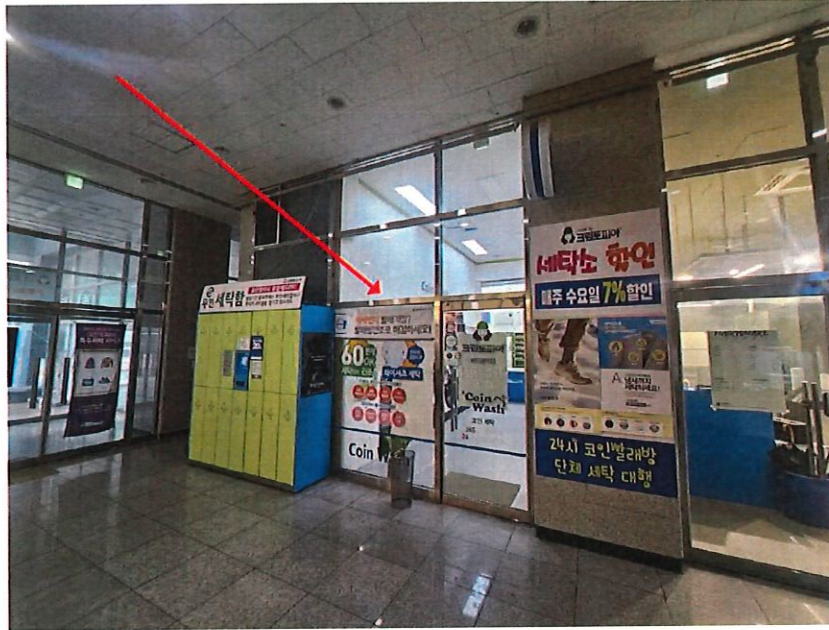
본건(제104호) 전경



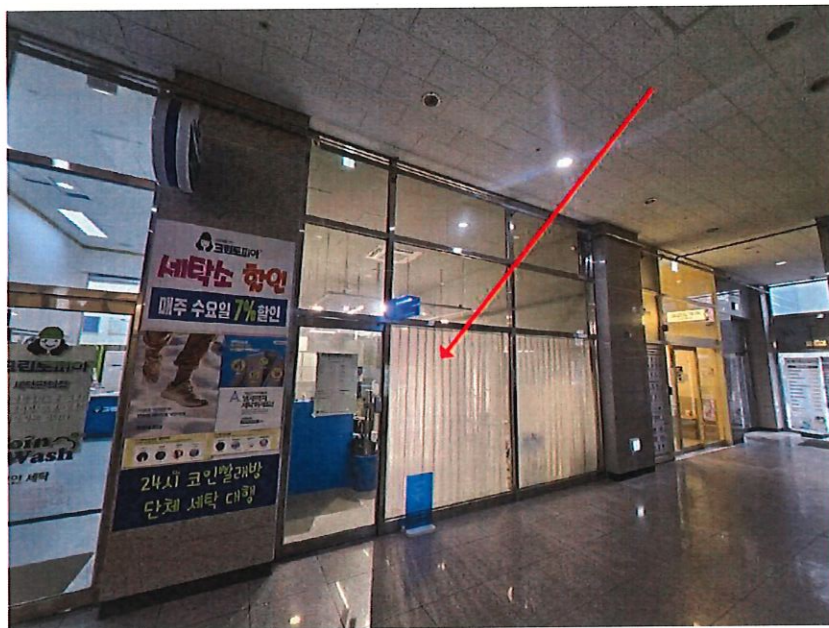
사 진 용 지

소재지

서울특별시 영등포구 영등포동8가 42-1 외
'한양아이클래스오피스텔' 제1층 제102호 외 9개호



본건(제105호) 전경



본건(제106호) 전경



사 진 용 지

소재지

서울특별시 영등포구 영등포동8가 42-1 외
'한양아이클래스오피스텔' 제1층 제102호 외 9개호



본건(제108호) 전경

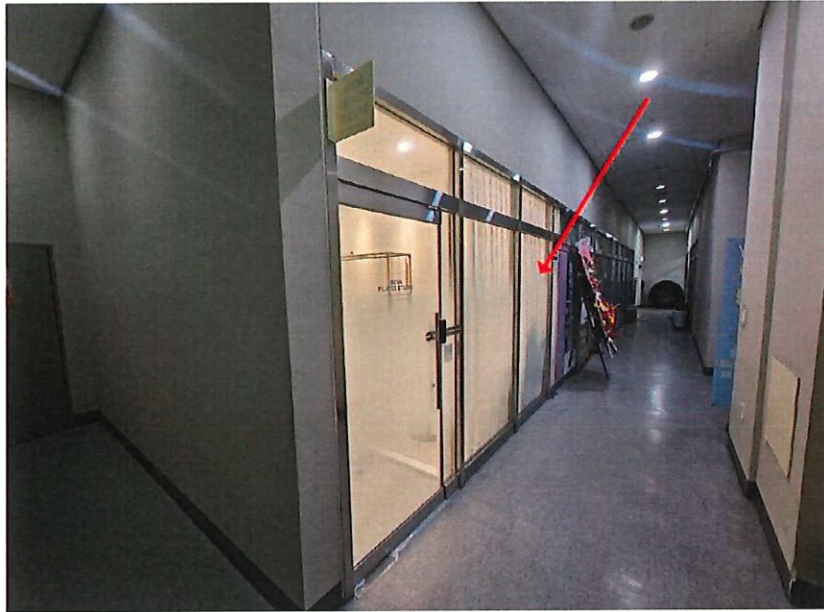


본건(제112호) 전경



사 진 용 지

소재지	서울특별시 영등포구 영등포동8가 42-1 외 '한양아이클래스오피스텔' 제1층 제102호 외 9개호
-----	---



본건(제비101호) 전경



본건(제비102호) 전경



사 진 용 지

소재지	서울특별시 영등포구 영등포동8가 42-1 외 '한양아이클래스오피스텔' 제1층 제102호 외 9개호
-----	---



본건(제비103호) 전경



본건(제비104호) 전경

