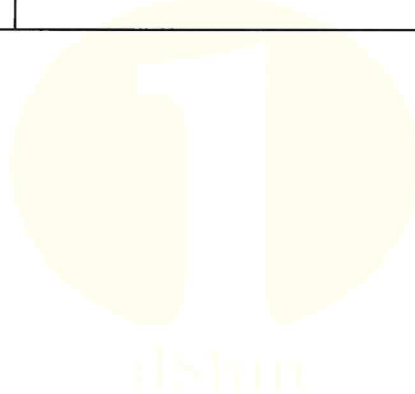


# 감정평가서

건명	주식회사 이지하우스 소유물건(2024타경120092)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태
감정서번호	A3240605-001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 제작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)일신감정평가법인



## (부동산)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사  
한명수

한명수

(인)

(주)일신감정평가법인 대표이사 경응수

(서명또는인)

감정평가액	사억오천팔백만원정(₩458,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 이지하우스 (2024타경120092)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.06.18	2024.06.18	2024. 06. 19	
감 정 평 가 내 용	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
	구분건물	4세대	구분건물	4세대	-	458,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩458,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사 이명수		이명수		(인)	

(주)일신감정평가법인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상 물건 개요

### 1. 평가대상 위치 및 평가 목적

본건은 서울특별시 영등포구 당산동 소재 '서울영등초등학교' 북측 인근에 위치하는 나온타워 4층 403호 외 3세대에 대한 서울남부지방법원(2024타경120092)의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

#### 2.1 대상물건의 기본적 사항

소재지				서울특별시 영등포구 당산동 121-3 [도로명주소 : 서울특별시 영등포구 국회대로 58길 24-12]				
건물명, 층, 호수				나온타워 4층 403호 외 3세대				
용도				도시형생활주택		사용승인일	2013.10.24	
기호	동	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
1	-	4	403	13.73	12.09	25.82	5.56	-
2	-	3	302	15.20	13.39	28.59	6.16	-
3	-	2	203	13.73	12.09	25.82	5.56	-
4	-	2	206	15.38	13.54	28.92	6.23	-

#### 2.2 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

준주거지역 등 임.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 06월 18일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024년 06월 18일임.

## 5. 그 밖의 사항

본건 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 확인하지 못하였는 바, 집합건축물대장상 현황 도면 및 외부관찰, 탐문조사된 내용 등을 참고하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였음.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 평가하였음. 여기서 ‘시장가치’란 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.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법

- 1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 2) 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 3) 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 4) 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

### 2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- 1) 본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 제반 감정평가 이론 등에 의거하여 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였음.
- 2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 이에 대한 가격 결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층, 향, 위치별 효용도 및 동유형 물건의 인근시세 등을 종합 참작하여 토지의 소유권·대지권 및 건물을 일체로 평가하였음.

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 다른 방식으로 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점과 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는 바 「감정평가규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지·건물을 일괄하여 감정평가하였음.

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 인근 유사부동산의 거래사례

〈인근 유사부동산의 거래사례〉

기호	소재지	명칭/호수	거래시점	전유면적(㎡)	거래가액(원)	사용승인일
				대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	
A	당산동 121-3	나온타워 407호	2023. 12.27	15.38	120,000,000	2013. 10.24
				6.23	7,802,341	
B	당산동 121-3	나온타워 402호	2022. 05.26	15.20	109,000,000	2013. 10.24
				6.16	7,171,053	

(자료): 등기사항전부증명서 단가는 전유면적 기준임.

### 2. 비교사례의 선정

위의 거래사례 (A)는 대상물건 기호 1~4와 같은 건물 내 있는 거래사례로서 물적 유사성이 높은 바 이를 비교사례로 선정함.

### 3. 사정보정

위의 비교사례는 적정한 시세가 반영된 정상적인 거래사례로 판단되는 바 사정보정은 고려하지 않았음(1.00).

### 4. 시점수정

시점수정은 한국부동산원 발표 연립다세대 매매가격지수(서울 강남지역 서남권)로 산정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<기호 1~4 시점수정>

(2021년 06월 지수 = 100.0)

구분	시점	연립다세대 매매가격지수	비고
거래시점	2023.12.27	96.6	2023년 11월 매매가격지수
기준시점	2024.06.18	96.3	2024년 05월 매매가격지수
시점수정치		0.99689배(96.3/96.6)	-

※ 거래시점: 2023.12.27 시점은 2023년 11월 지수를 적용함.

※ 기준시점: 2024.06.18 시점은 2024년 05월 지수를 적용함.

## 5. 가치형성요인비교

<비교항목>

조건	비교조건
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 층 세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형·중형·소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

<가치형성요인 비교>

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1,3	거래사례(A)	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
	- 본건은 거래사례와 외부요인, 내부요인, 기타요인이 대등함. - 본건은 거래사례와 호별요인(향별 등)에서 우세함.					
2,4	거래사례(A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	- 본건은 거래사례와 외부요인, 내부요인이 대등함. - 본건은 거래사례와 호별요인, 기타요인이 대등함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 비준가액

#### 6.1 단가산정

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	단가(원/㎡)
1	7,802,341	1.00	0.99689	1.030	8,011,417
2	7,802,341	1.00	0.99689	1.000	7,778,075
3	7,802,341	1.00	0.99689	1.030	8,011,417
4	7,802,341	1.00	0.99689	1.000	7,778,075

#### 6.2 비준가액

기호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	비준가액(원)
1	13.73	8,011,417	109,996,755	110,000,000
2	15.20	7,778,075	118,226,740	118,000,000
3	13.73	8,011,417	109,996,755	110,000,000
4	15.38	7,778,075	119,626,793	120,000,000
합계	-	-	-	458,000,000

### V. 참고가격 자료

#### 1. 시세수준

기호	시세수준(원/㎡)	비 고
1~4	7,700,000원/㎡ ~ 8,000,000/㎡ 내외 수준	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 인근 평가사례

〈인근 유사부동산의 평가사례〉

기호	소재지	명칭/호수	평가 목적	기준 시점	평가금액(원)		사용 승인일
					전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	
a	당산동 121-3	나온타워 404호	시가 참고	2024. 06.12	21.81	170,000,000	2013. 10.24
					8.84	7,794,590	
b	당산동 121-3	나온타워 303호	경매	2023. 05.30	13.73	97,000,000	2013. 10.24
					5.56	7,064,822	

(자료): 감정평가정보센터(KPAHUB), 단가는 전유면적 기준임.

### VI. 감정평가액 결정의견

본건 감정평가액은 시장가치를 기준으로 하여 다음과 같이 결정함.

**금사억오천팔백만원정(W458,000,000.-)**

# 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 영등포구 당산동  [도로명주소] 서울특별시 영등포구 국회대로 53길 24-12	121-3 위지상 나온타워	도시형 생활주택 및 오피 스텔	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층				
					지하1층	180.46		
					1층	170.79		
					2층	162.44		
					3층	162.44		
					4층	162.44		
					5층	175.33		
					6층	175.33		
					7층	136.57		
					8층	140.35		
9층	100.31							
(1)	동소	121-3	대	준주거지역	319			
1	동소		도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트조 4층 403호	13.73	13.73	110,000,000	비준가액
			(1) 소유권 -----	5.56		5.56		
			대지권	319				
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	77,000,000	
						건 물 :	33,000,000	
2	동소		도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트조 3층 302호	15.20	15.20	118,000,000	비준가액
			(1) 소유권 -----	6.16		6.16		
			대지권	319				
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	82,600,000	
						건 물 :	35,400,000	

## 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3	동소		도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트조 2층 203호  (1) 소유권 ----- 대지권	13.73  5.56  319	13.73  5.56	110,000,000	비준가액
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 77,000,000 33,000,000	
4	동소		도시형 생활주택	(내) 철근콘크리트조 2층 206호  (1) 소유권 ----- 대지권	15.38  6.23  319	15.38  6.23	120,000,000	비준가액
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 84,000,000 36,000,000	
합 계				이 하	여	백	₩458,000,000.-	

# 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

본건 기호 1~4는 서울특별시 영등포구 당산동 소재 '서울영동초등학교' 북측 인근에 소재하는 부동산으로, 주위는 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 주택지대로서 제반 주위 환경은 보통인 편임.

## (2) 교통상황

기호 1~4 : 공히 본건까지 차량출입 및 주정차가 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 바, 정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 제반 대중교통사정은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

기호 1~4 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 건물 내 4층 403호 외 3개호로서,  
외 벽: 석재붙임 마감 등,  
내 벽: 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등,  
창 호: 하이샷시 이중창임.

## (4) 이용상태

기호 1~4 : 공히 도시형생활주택으로 이용중임.  
※ 상세이용상황은 후첨 '건물이용 및 임대현황도' 참조 바람.

## (5) 설비내역

기호 1~4 : 공히 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 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

기호 1~4 : 공히 인접지 대비 등고평탄한 세장형 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

기호 1~4 : 공히 북측으로 노폭 약 7미터의 아스팔트 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1~4 : 공히 준주거지역, 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축), 교육환경보호구역, 교육환경보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할), 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

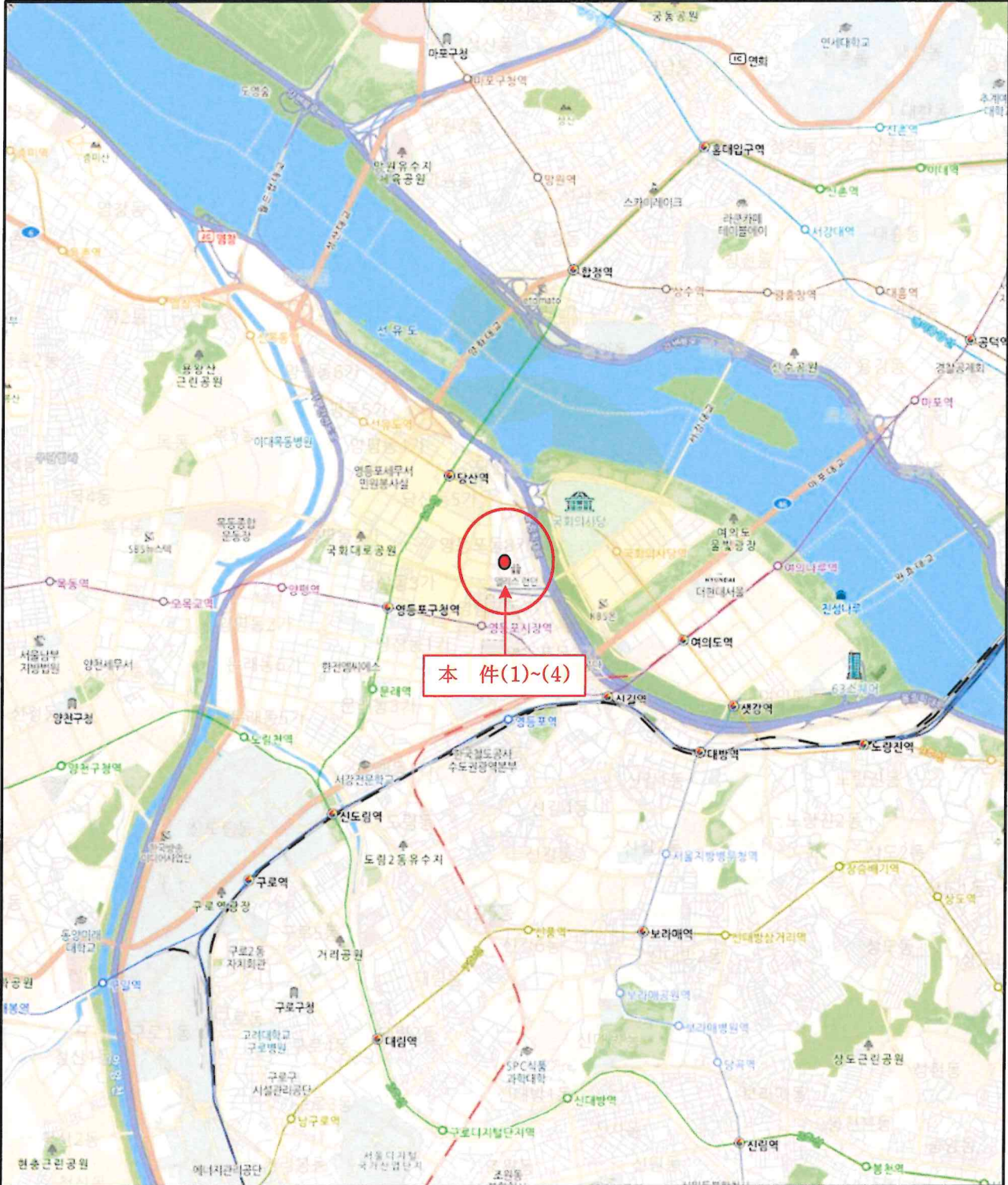
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 기호3,4는 주택임차권등기명령에 의거 임차보증금 각각 120,000,000원이 설정되어 있음

# 위 치 도



소재지 : 서울특별시 영등포구 당산동 121-3(국회대로53길 24-12)

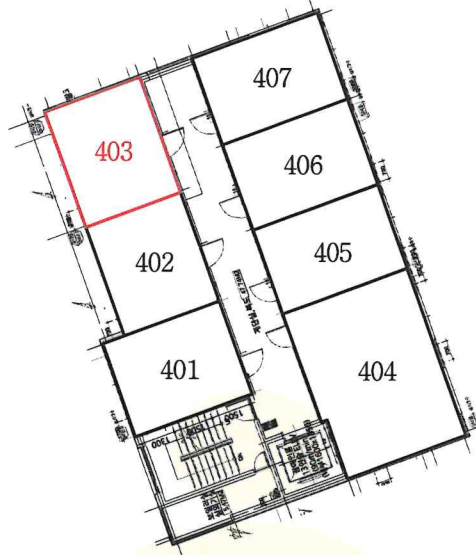




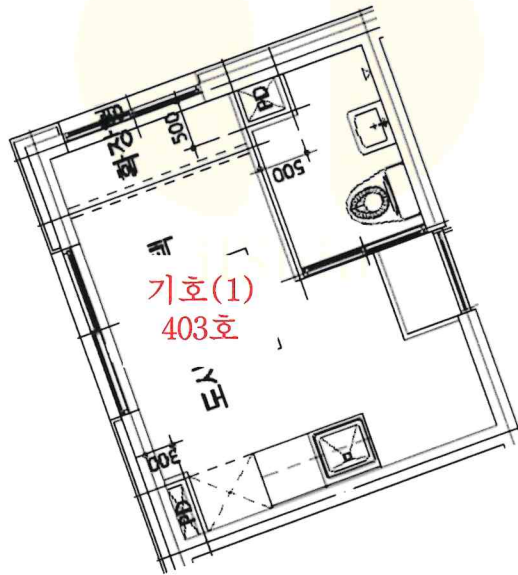
# 건물이용 및 임대현황도



【 기호(1) 나온타워 403호 】



(호별배치도)



(내부구조도)

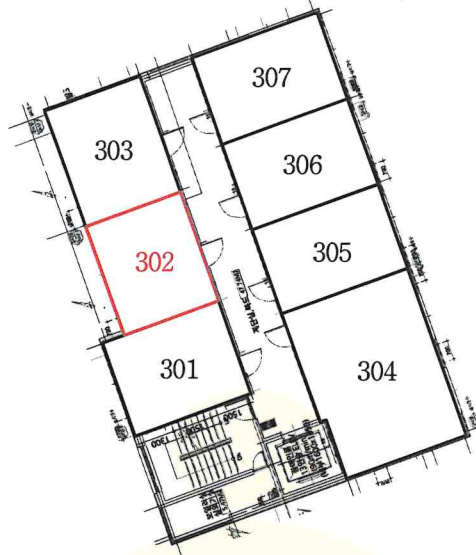
임 대 현 황	임대부분	임차인성명	임대내역		비고
			보증금액	월세내역	
	<input type="text"/>		임대미상		
	<input type="text"/>				
	합계				



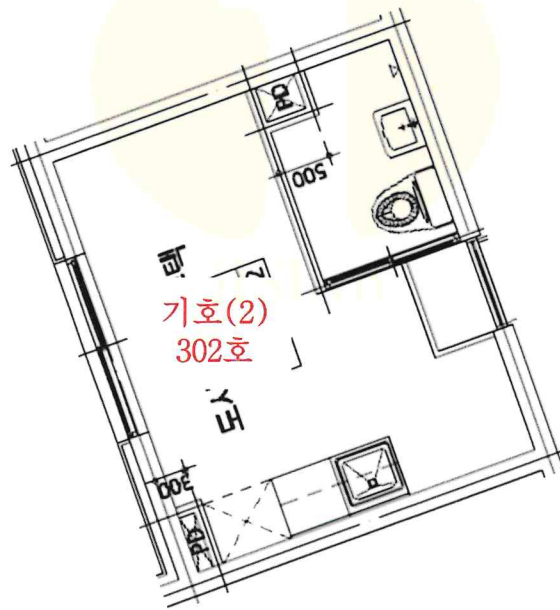
# 건물이용 및 임대현황도



【 기호(2) 나온타워 302호 】



(호별배치도)



(내부구조도)

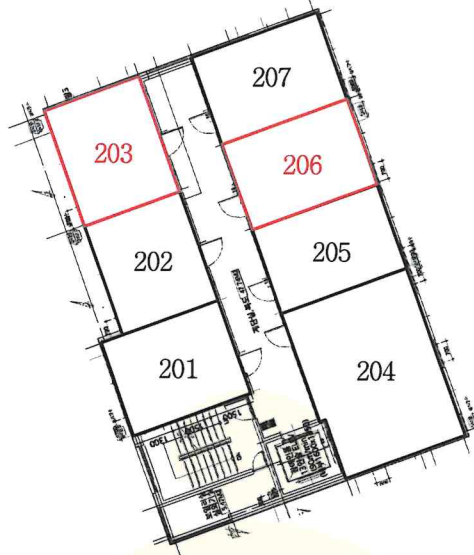
임 대 현 황	임대부분	임차인성명	임 대 내 역		비 고
			보 증 금 액	월 세 내 역	
	<input type="text"/>		▶ 임대 미 상		
	<input type="text"/>				
	합 계				



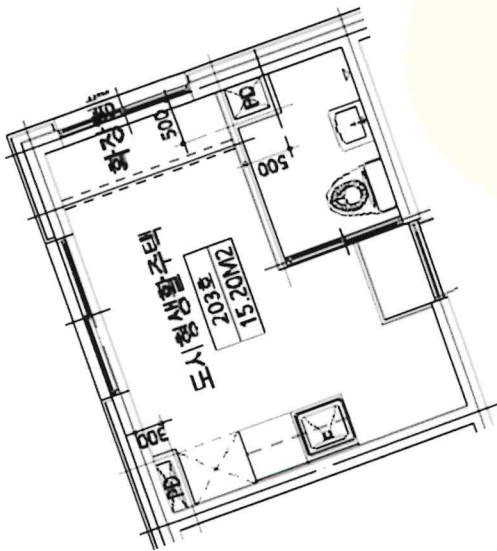
# 건물이용 및 임대현황도



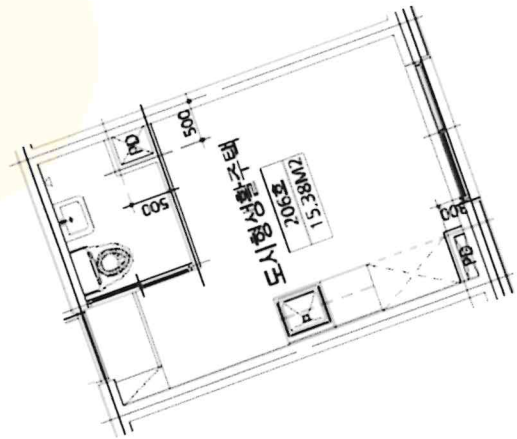
【 기호(3), (4) 나온타워 203, 206호 】



(호별배치도)



<기호(3) 203호>



<기호(4) 206호>

(내부구조도)

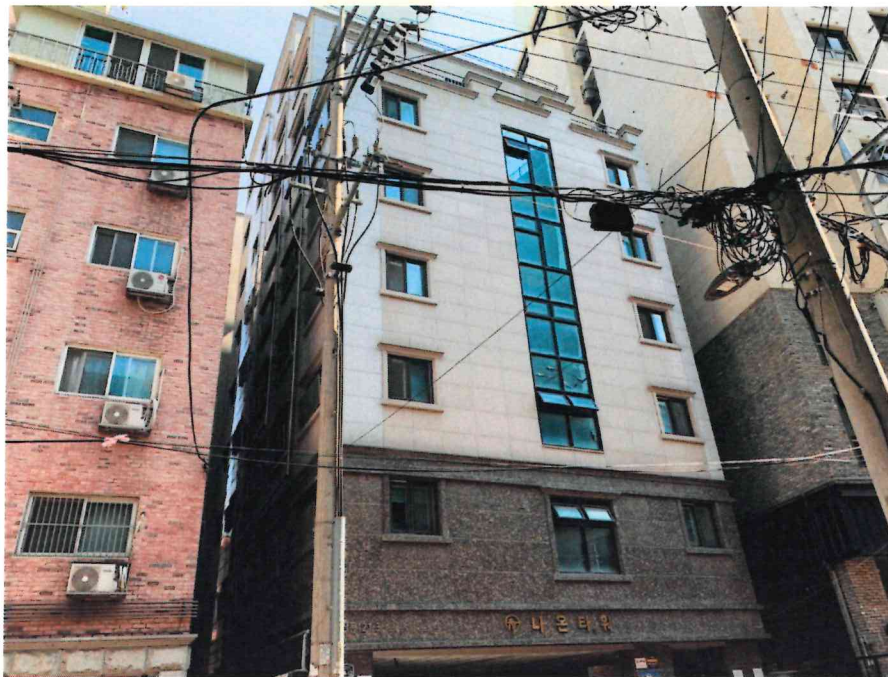
임대현황	임대부분	임차인성명	임대내역		비고
			보증금액	월세내역	
	<input type="text"/>		▶ 임대미상		
	<input type="text"/>				
	합계				



# 사 진 용 지



본건전경1

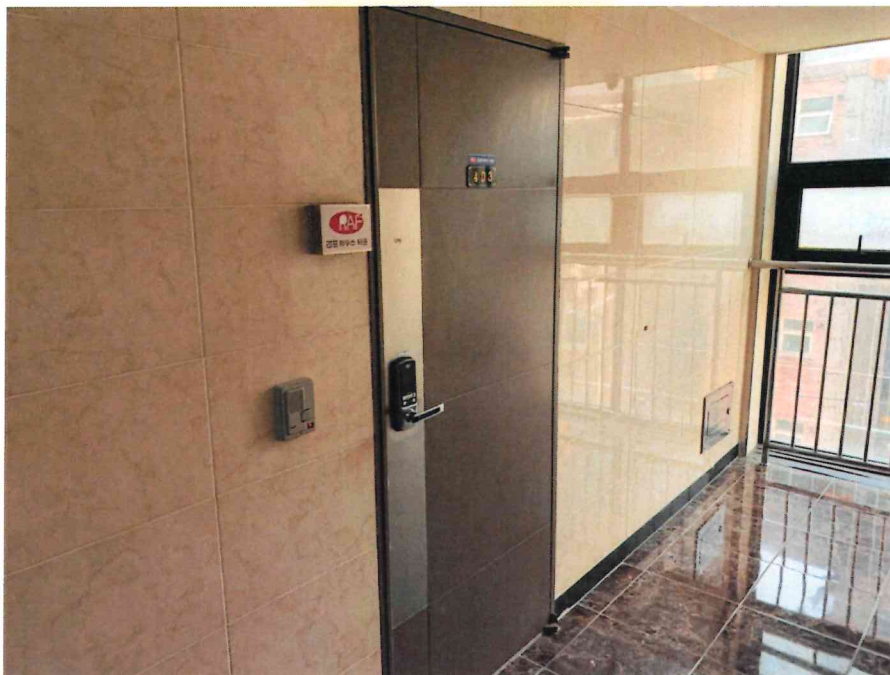


본건전경2

# 사 진 용 지



주 출입구

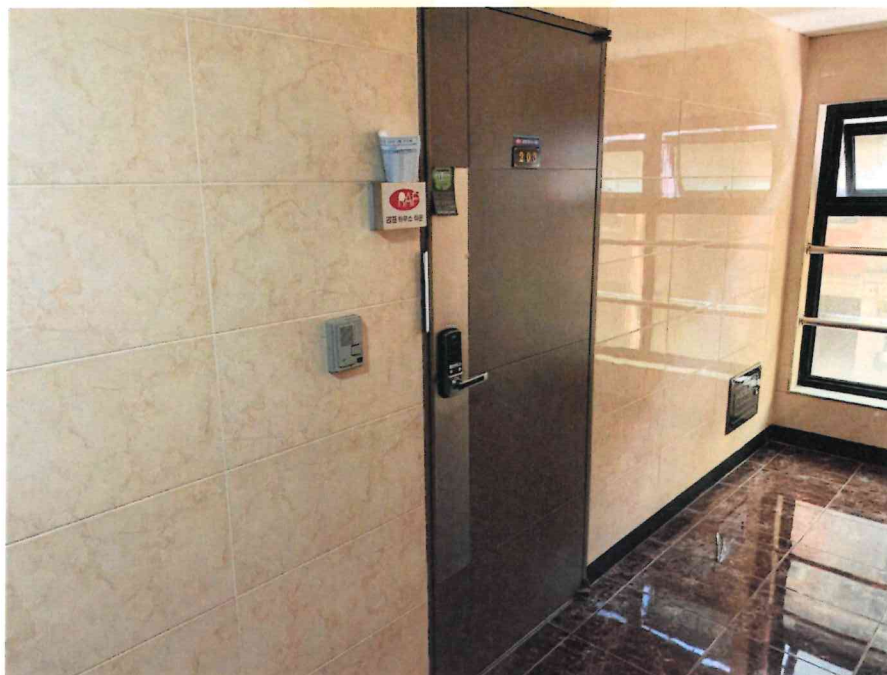


기호 1 현관전경

# 사 진 용 지



기호 2 현관전경



기호 3 현관전경

# 사진용지



기호 4 현관전경



주변전경