

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	서울특별시 영등포구 영등포동2가 330외 6필지 여의도해피트리 제3층 제310호 외
의뢰인	우리자산신탁(주)
감정평가서 번호	대한 제250916-10-0018호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재 할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이크빌딩 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 최재창 (인)

(주)대한감정평가법인 대표이사 연광철 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십이억구천팔백만원정 (\ 3,298,000,000.-)			
의뢰인	우리자산신탁(주)	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	우리자산신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁(주)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2025.09.17	2025.09.17	2025.09.17

감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	구분건물	7개호	구분건물	7개호	-	3,298,000,000
		이	하	여	백	
	합계				\ 3,298,000,000.-	

심사
확인

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

심사자 감정평가사 윤지훈 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 영등포구 영등포동2가 소재 '영등포동 주민센터' 남측 인근에 위치하는 부동산 (구분건물)에 대한 우리자산신탁(주)에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소 재 지	서울특별시 영등포구 영등포동2가 330외 6필지 (서울특별시 영등포구 영등포로 243)
건물명 및 층·호수	여의도해피트리 제3층 제310호 외 6개호
건물의 구조	철근콘크리트구조 평지붕
사용승인일자	2024.03.11
주 용 도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	여의도 해피트리 -/3/310	22.47	27.76	50.23	44.73	5.6	업무시설(오피스텔)
나	여의도 해피트리 -/7/703	34.17	40.23	74.4	45.93	8.1	업무시설(오피스텔)
다	여의도 해피트리 -/7/705	34.17	40.23	74.4	45.93	8.1	업무시설(오피스텔)
라	여의도 해피트리 -/8/803	34.17	40.23	74.4	45.93	8.1	업무시설(오피스텔)
마	여의도 해피트리 -/9/904	42.15	49.69	91.84	45.9	10	업무시설(오피스텔)
바	여의도 해피트리 -/12/1209	34.17	40.23	74.4	45.93	8.1	업무시설(오피스텔)
사	여의도 해피트리 -/15/1505	34.17	40.23	74.4	45.93	8.1	업무시설(오피스텔)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 17일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 09월 17일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건의 내부구조 및 이용상태 등은 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 건축물현황도 등에 의하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 대상물건의 집합건물 등기사항전부증명서상 별도등기 있습니다.(후첨 등기사항전부증명서 참조)

라. 대상물건은 구분건물로서 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는 바, 토지 및 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

마. 본 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 (주)대한감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

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]	감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
-----------------------------	--

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	영등포동2가 164	글로벌엠제이10 -/7/702	28.53	2025.04.30	399,000,000	약 14,000,000	오피스텔
				2024.07.29			
b	영등포동2가 164	글로벌엠제이10 -/8/802	28.53	2025.01.10	399,000,000	약 14,000,000	오피스텔
				2024.07.29			
c	영등포동2가 256 외	라센트라 -/9/902	29.52	2025.08.05	400,000,000	약 13,600,000	오피스텔
				2021.01.06			
d	영등포동2가 330 외	여의도 해피트리 -/8/808	34.17	2025.05.13	462,210,000	약 13,500,000	업무시설 (오피스텔)
				2024.03.11			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기 호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	영등포동2가 330 외	여의도 해피트리 -/9/910	22.47	공매	2024.10.15	329,000,000	약 14,600,000	업무시설 (오피스텔)
					2024.03.11			
㉡	영등포동2가 330 외	여의도 해피트리 -/12/1203	34.17	담보	2024.12.04	474,000,000	약 13,900,000	업무시설 (오피스텔)
					2024.03.11			
㉢	영등포동1가 107 외	여의도 포레디움 -/4/404	20.62	법원 경매	2025.07.21	257,000,000	약 12,500,000	오피스텔
					2021.06.25			
㉣	영등포동2가 332-5	라온펠리체 -/12/1201	29.92	담보	2023.10.18	375,000,000	약 12,500,000	오피스텔
					2022.10.21			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사 오피스텔	전유면적당 단가: 13,000,000원/㎡ ~ 15,000,000원/㎡ 내외 수준

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	서울/영등포구 2024년 09월~2025년 08월					
구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	97,311,300,000원	85,480,515,236원	87.8%	834건	233건	27.9%
오피스텔	3,168,000,000원	2,852,713,837원	90%	27건	8건	29.6%
오피스텔(주거)	37,111,500,000원	30,748,477,136원	82.9%	462건	119건	25.8%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기 호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
a	영등포동2가 164	글로벌엠제이10 -/7/702	28.53	2025.04.30	399,000,000	약 14,000,000	가~사
				2024.07.29			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 오피스텔가격동향조사의 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용 하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
가~사	a	매매가격지수 (서울 강남지역 서남권 (오피스텔))	2025년03월	2025년08월
			99.93	99.89

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가~사	a	서울 강남지역 서남권 (오피스텔) 2025.04.30~2025.09.17	0.99960	$1 + ((99.89 - 99.93) / 99.93)$ ≒ 0.99960

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: 가 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대상물건은 대중교통의 편의성 등에서 다소 열세하나, 상업시설과의 접근성 등에서 다소 우세하여 대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.01	대상물건은 향별 효용 및 층별 효용 등에서 열세하나, 내부구조(복층) 등에서 우세하여 대체로 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.010	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: 나, 라, 마 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대상물건은 대중교통의 편의성 등에서 다소 열세하나, 상업시설과의 접근성 등에서 다소 우세하여 대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	대상물건은 전유부분의 면적 등에서 열세하나, 내부구조(복층) 등에서 우세하여 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.000	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: 다 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대상물건은 대중교통의 편의성 등에서 다소 열세하나, 상업시설과의 접근성 등에서 다소 우세하여 대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	0.99	대상물건은 내부구조(복층) 등에서 우세하나, 향별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세하여 대체로 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		0.990	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: 바 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대상물건은 대중교통의 편의성 등에서 다소 열세하나, 상업시설과의 접근성 등에서 다소 우세하여 대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	대상물건은 전유부분의 면적 및 향별 효용 등에서 열세하나, 내부구조(복층) 및 층별 효용 등에서 우세하여 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.000	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [주거용] 본건: 사 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대상물건은 대중교통의 편의성 등에서 다소 열세하나, 상업시설과의 접근성 등에서 다소 우세하여 대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.01	대상물건은 향별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세하나, 내부구조(복층) 및 층별 효용 등에서 우세하여 대체로 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.010	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정 금액 (원)	시산가액 (원)
가	14,000,000	1.00	0.99960	1.010	14,134,344	22.47	317,598,710	318,000,000
나	14,000,000	1.00	0.99960	1.000	13,994,400	34.17	478,188,648	478,000,000
다	14,000,000	1.00	0.99960	0.990	13,854,456	34.17	473,406,762	473,000,000
라	14,000,000	1.00	0.99960	1.000	13,994,400	34.17	478,188,648	478,000,000
마	14,000,000	1.00	0.99960	1.000	13,994,400	42.15	589,863,960	590,000,000
바	14,000,000	1.00	0.99960	1.000	13,994,400	34.17	478,188,648	478,000,000
사	14,000,000	1.00	0.99960	1.010	14,134,344	34.17	482,970,534	483,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	서울특별시 영등포구 영등포동2가 330외 6필지	여의도해피트리 -/3/310	22.47	5.6	318,000,000	14,152,203
나		여의도해피트리 -/7/703	34.17	8.1	478,000,000	13,988,879
다		여의도해피트리 -/7/705	34.17	8.1	473,000,000	13,842,552
라		여의도해피트리 -/8/803	34.17	8.1	478,000,000	13,988,879
마		여의도해피트리 -/9/904	42.15	10	590,000,000	13,997,628
바		여의도해피트리 -/12/1209	34.17	8.1	478,000,000	13,988,879
사		여의도해피트리 -/15/1505	34.17	8.1	483,000,000	14,135,206
합 계		3,298,000,000				

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-09-17>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 영등포구 영등포동 2가 [도로명 주소] 서울특별시 영등포구 영등포로 243	330 328-13 329-1 329-2 329-3 329-4 331 여의도 해피트리	업무시설 (오피 스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕 17층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층	 791.21 781.75 930.59 999.28 488.85 508.03 478.22 478.22 486.4 478.22 478.22 486.4 478.22 478.22 486.4 478.22 478.22 486.4 478.22 478.22 429.42			
1	동 소	330	대	일반상업지역 준주거지역	294.9			
2	동 소	328-13	대	준주거지역	89.2			
3	동 소	329-1	대	준주거지역	125.6			

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-09-17>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
4	동 소	329-2	대	준주거지역	138.8			
5	동 소	329-3	대	준주거지역	231.7			
6	동 소	329-4	대	준주거지역	93.6			
7	동 소	331	대	일반상업지역, 준주거지역	300.5			
가				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제310호	22.47	22.47	318,000,000	비준가액 (공용면적: 27.76㎡ 포함)
				1~7. 소유권	5.6			
				-----	-----	5.6		
				대지권	1,274.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	159,000,000	
						건 물 :	159,000,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	34.17	34.17	478,000,000	비준가액 (공용면적: 40.23㎡ 포함)
				1~7. 소유권	8.1			
				-----	-----	8.1		
나				대지권	1,274.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	239,000,000	
						건 물 :	239,000,000	

구분건물 감정평가명세표

<기준시점 : 2025-09-17>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
다				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제705호	34.17	34.17	473,000,000	비준가액 (공용면적: 40.23㎡ 포함)
				1~7. 소유권	8.1			
				-----	-----	8.1		
				대지권	1,274.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	236,500,000	
						건 물 :	236,500,000	
라				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	34.17	34.17	478,000,000	비준가액 (공용면적: 40.23㎡ 포함)
				1~7. 소유권	8.1			
				-----	-----	8.1		
				대지권	1,274.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	239,000,000	
						건 물 :	239,000,000	
마				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제904호	42.15	42.15	590,000,000	비준가액 (공용면적: 49.69㎡ 포함)
				1~7. 소유권	10			
				-----	-----	10		
				대지권	1,274.3			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	295,000,000	
						건 물 :	295,000,000	

구분건물 감정평가요항표

- 1. 위치 및 주위환경
- 2. 교통상황
- 3. 건물의 구조 및 이용상황

- 4. 위생설비 및 기타설비
- 5. 토지의 형상 및 이용상황
- 6. 인접 도로상태

- 7. 토지이용계획 등
- 8. 임대관계 및 기타사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 영등포구 영등포동2가 소재 '영등포동 주민센터' 남측 인근에 위치하며, 인근은 업무시설(오피스텔), 다세대주택 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통 시 됩니다.

2. 교통상황

대상물건까지 차량 진·출입 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 및 지하철 5호선 “영등포시장역” 등이 소재하여 대중교통 이용상황은 양호합니다.

3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하4층/지상17층 건물 중 제3층 제303호 외 6개호로서,
외벽 : 석재 붙임 마감 등.
창호 : 샷시 창호 등입니다.

나. 이용상태

기호(가)~(사) : 현황 업무시설(오피스텔)로 이용 중입니다.

4. 위생설비 및 기타설비

위생설비 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 난방설비, 승강기설비, 기계식주차장 등을 갖추고 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

- 1. 위치 및 주위환경
- 2. 교통상황
- 3. 건물의 구조 및 이용상황

- 4. 위생설비 및 기타설비
- 5. 토지의 형상 및 이용상황
- 6. 인접 도로상태

- 7. 토지이용계획 등
- 8. 임대관계 및 기타사항

5. 토지의 형상 및 이용상황

인접지 및 인접도로 대비 7필 일단의 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 업무시설(오피스텔) 건물 부지로 이용 중입니다.

6. 인접 도로상태

본건 남측으로 노폭 약 30미터, 서측으로 노폭 약 6미터 및 북측으로 노폭 약 7미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 등

기호(1),(7) 공히 도시지역, 일반상업지역, 준주거지역, 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 건축선(건축과 문의).

기호(2)~(6) 공히 도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생설비 및 기타설비 | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태 | |

과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, 토지거래계약에 관한
허가구역((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.2
6.~2026.8.25.)).

8. 임대관계 및 기타사항

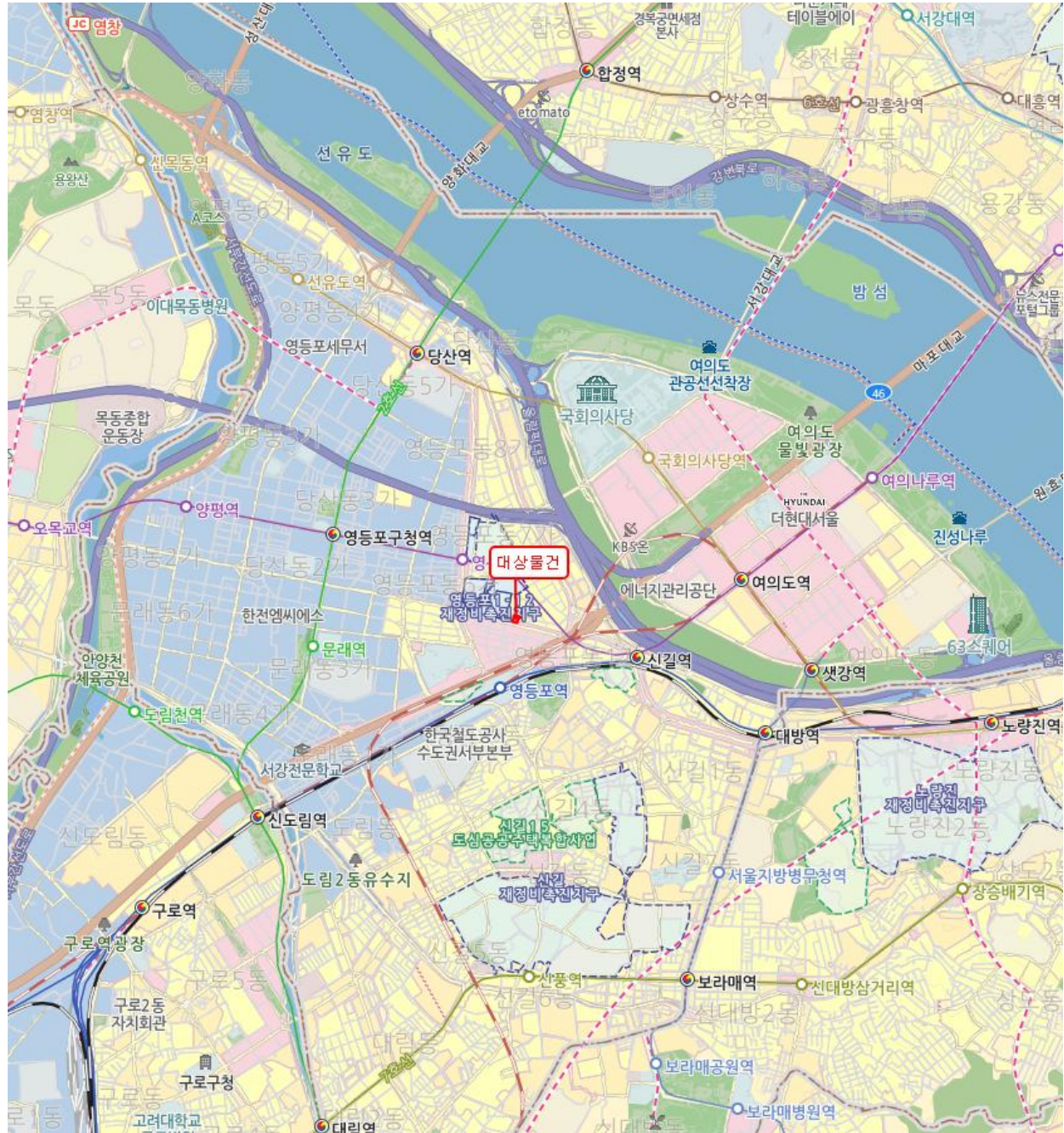
가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지

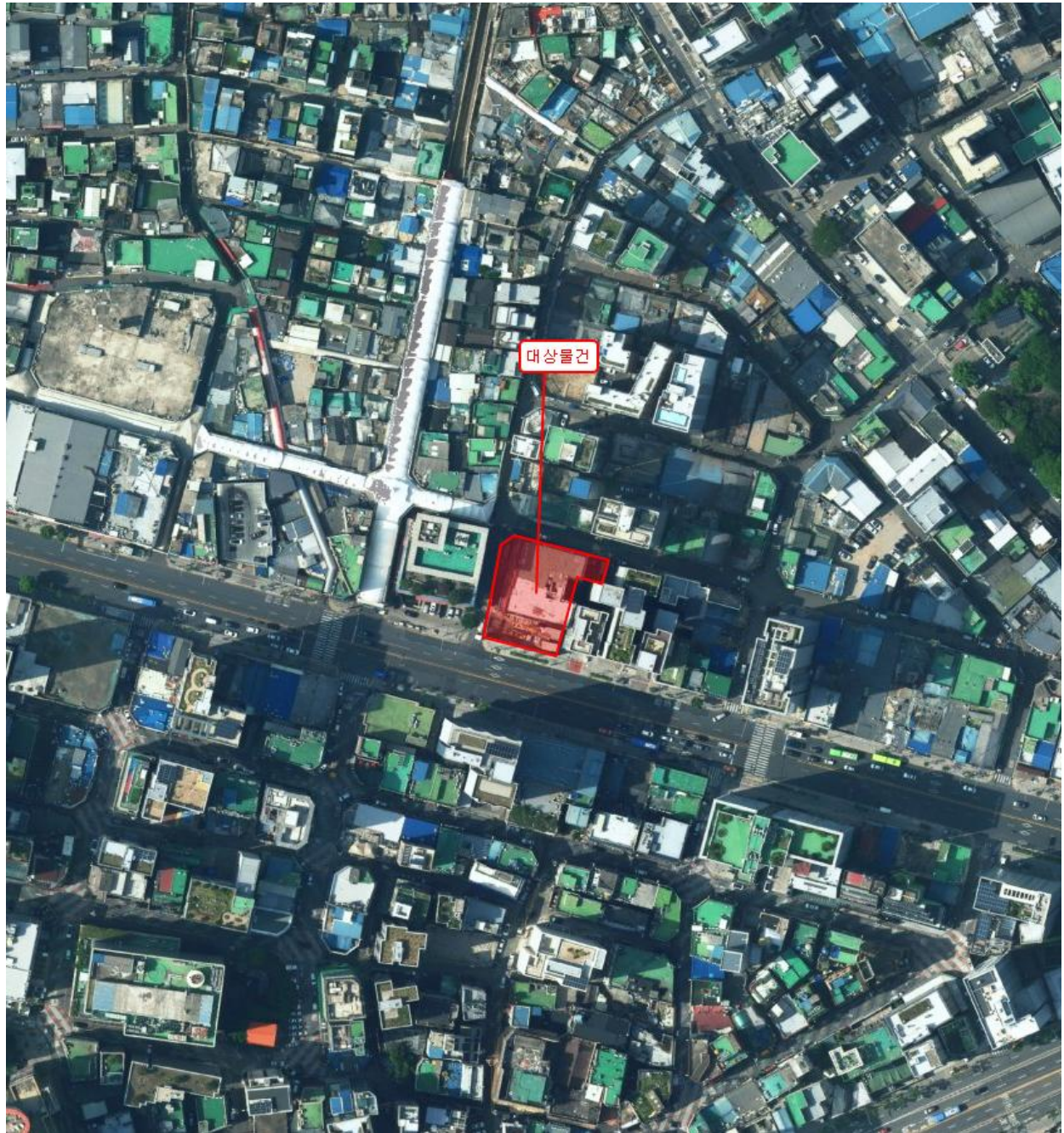
서울특별시 영등포구 영등포동2가 330의 6필지
여의도해피트리 제3층 제310호 외



항공 위치도

소재지

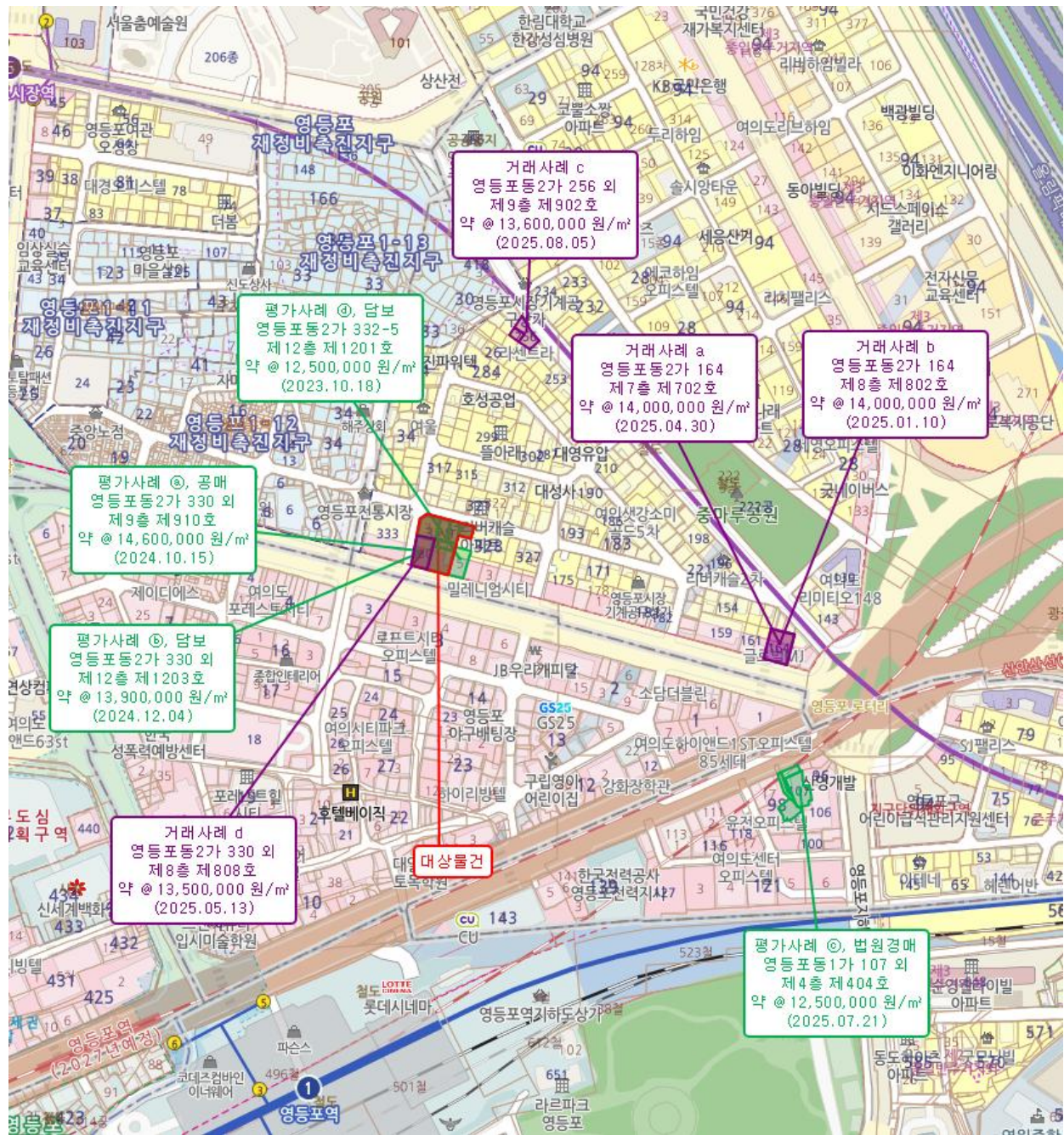
서울특별시 영등포구 영등포동2가 330외 6필지
여의도해피트리 제3층 제310호 외



상세 위치도

소재지

서울특별시 영등포구 영등포동2가 330외 6필지
여의도해피트리 제3층 제310호 외



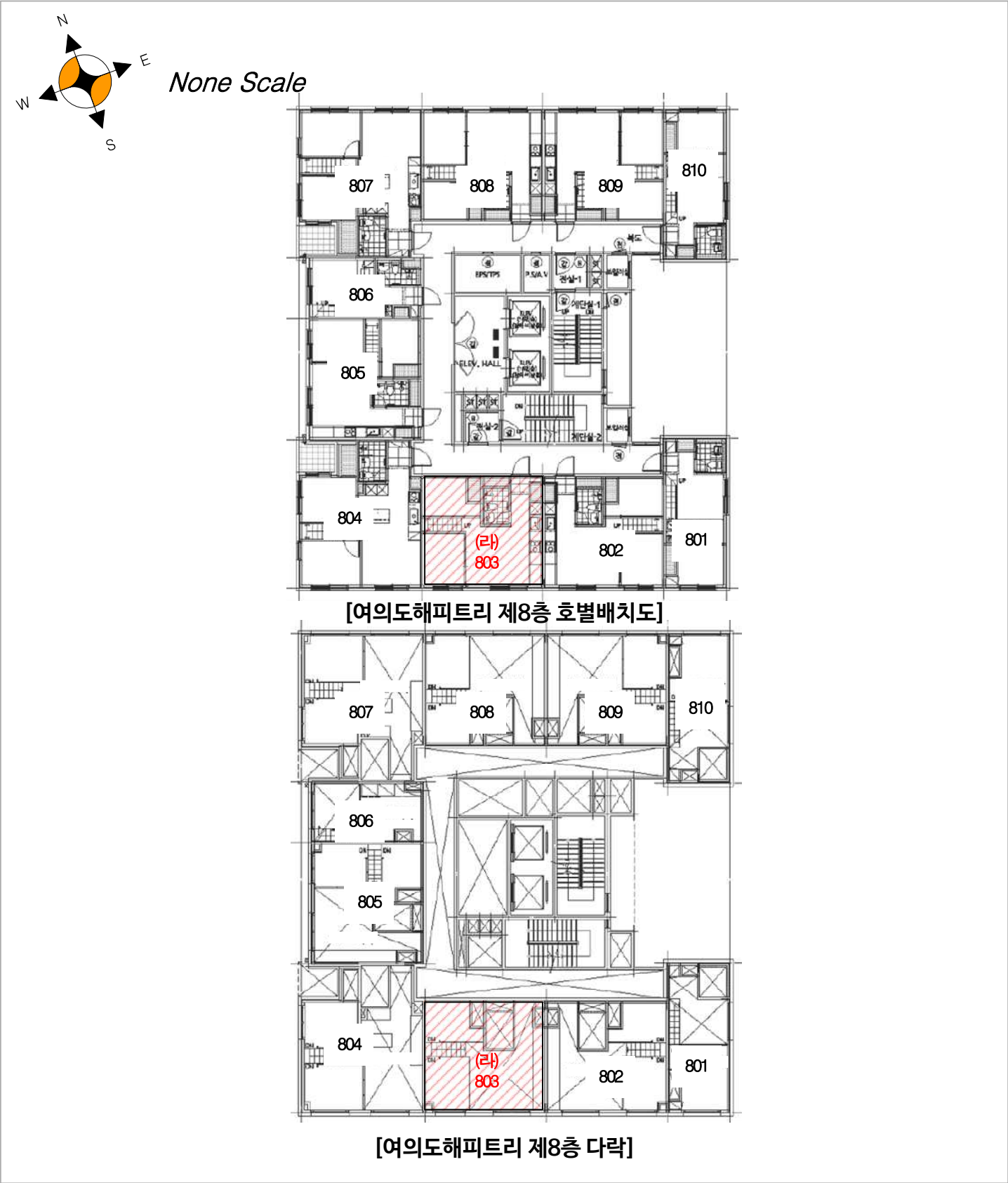
내부구조도



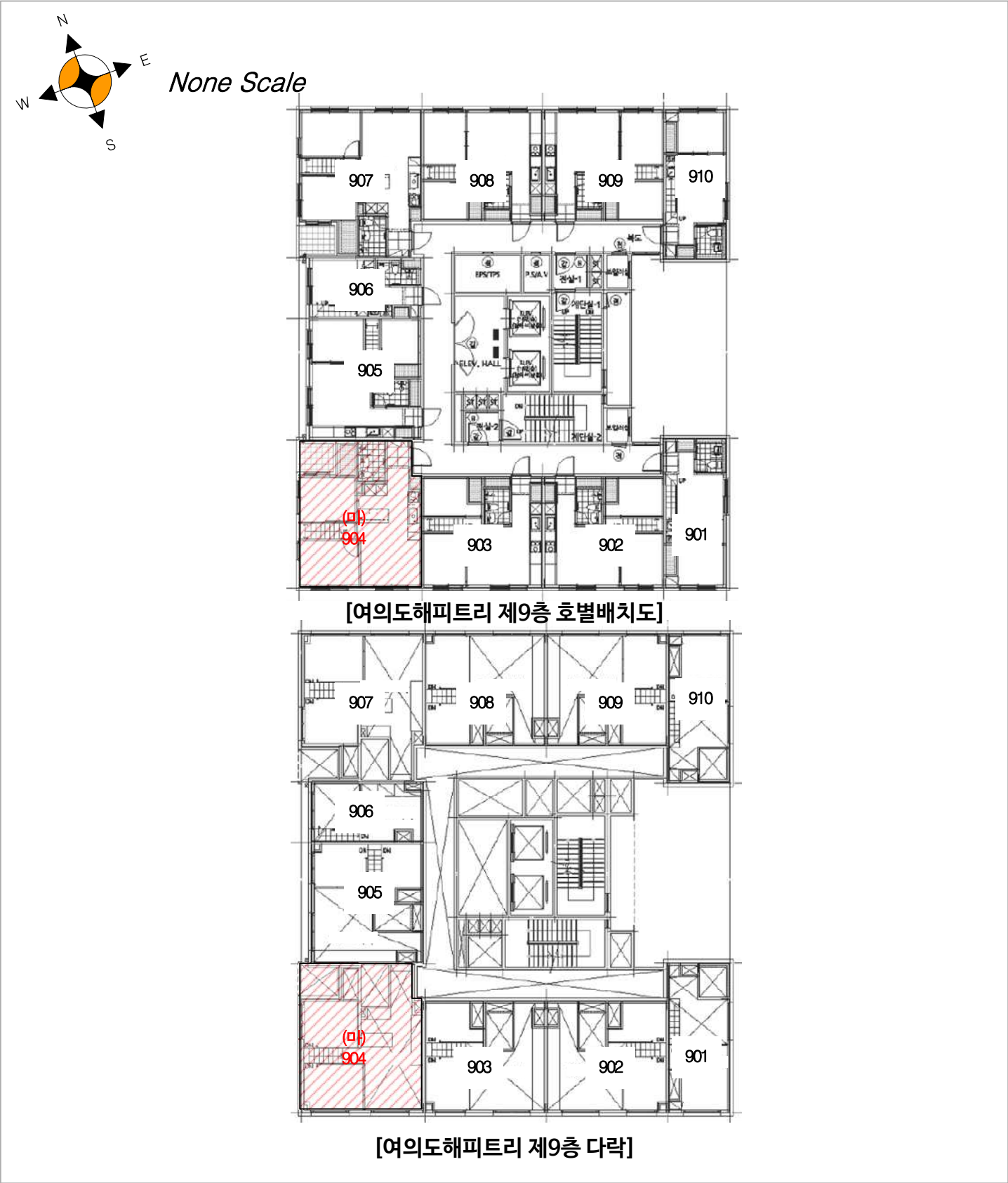
내부구조도



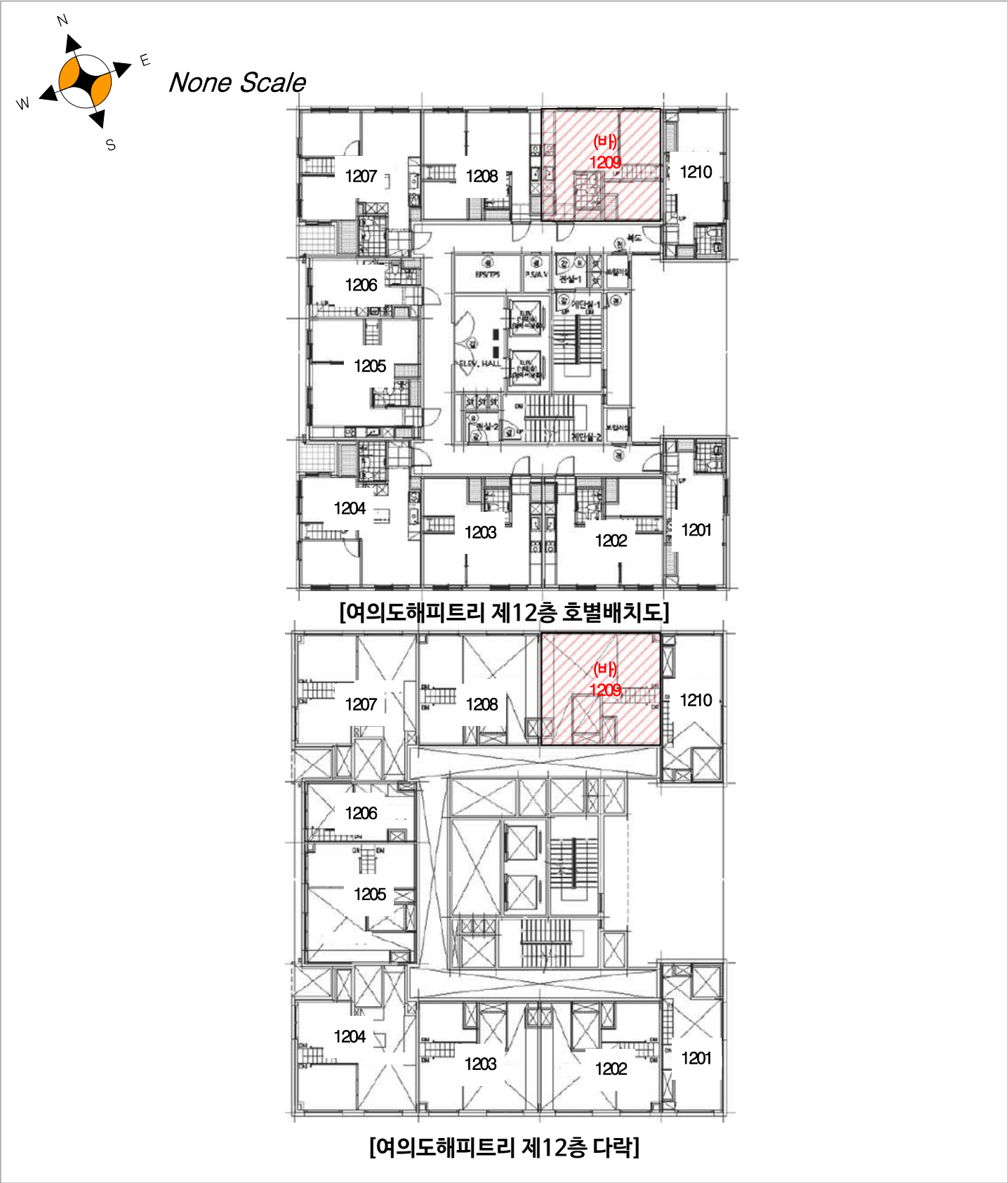
내부구조도



내부구조도



내부구조도



내부구조도 및 임대상황



임대상황

범 레	임차인성명	임 대 조 건		조사처	비 고
		보증금	월 임대료		
전체		미	상.		
합 계		-	-		

사진 용지



대상물건 전경



주위환경 및 접면도로

사진 용지



기호(가) 문패



기호(나) 문패

사진 용지



기호(다) 문패



기호(라) 문패

사진 용지



기호(마) 문패



기호(바) 문패

사진 용지



기호(사) 문패