



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	RB260508-01-1204
평가금액	450,000,000 원
평가기관 / 평가자	리얼티뱅크감정평가법인 본사 / 배다영
서명해쉬 페이지수	총 24 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	리얼티뱅크감정평가법인 본사 / 배다영	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-05-22 14:11:00.0
대표	리얼티뱅크감정평가법인 본사 / 황성규	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-05-22 14:10:00.0
심사자	리얼티뱅크감정평가법인 본사 / 김슬기	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-05-22 14:20:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 서울특별시 강서구 화곡동 920-15
소재 물건(2026-04359-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 서울서부지역본부장

감정평가서번호: RB260508-01-1204

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)리얼티뱅크감정평가법인

서울특별시 송파구 올림픽로35길 137, 7층 6호(신천동, 한국광고문화회관)

TEL. 02-561-5656 FAX. 02-561-5650

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

배다영

(주)리얼티뱅크감정평가법인 대표이사 황성규

(서명또는인)

감정평가액	사억오천만원정 (₩450,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 서울서부지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	육정순 (2026-04359-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	감정의뢰서, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.05.11	2026.05.08 ~ 2026.05.11	2026.05.11		
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	2세대 이	구분건물	2세대 하 여	- 백	450,000,000
	합 계					₩450,000,000
심 사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '화곡1동 주민센터' 남측 인근에 위치하는 '남광아파트' 제6층 제602호 외 1개 호에 대하여, 한국자산관리공사 서울서부지역본부장이 의뢰한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건

가. 기호1

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 920-15 [도로명주소 : 서울특별시 강서구 곰달래로18길 3 (화곡동)]		
건물명, 층, 호수	남광아파트 6층 602호		
용도	오피스텔	사용승인일	2017.4.7
면적(㎡)	전유면적	공용면적 (구분:주)	대지권면적
	48.49	26.71	6.84

※ 자료출처 : 집합건축물대장(표제부, 전유부), 등기사항전부증명서

나. 기호2

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 920-15 [도로명주소 : 서울특별시 강서구 곰달래로18길 3 (화곡동)]		
건물명, 동, 층, 호수	남광아파트 3층 302호		
용도	오피스텔	사용승인일	2017.4.7
면적(㎡)	전유면적	공용면적 (구분:주)	대지권면적
	48.49	26.71	6.84

※ 자료출처 : 집합건축물대장(표제부, 전유부), 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2026년 05월 11일로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2026년 05월 08일에서 2026년 05월 11일이며, 귀 제시목록 및 관련공부(등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)에 의거 실지조사를 실시하였음.

6. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

7. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 그 밖의 사항

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 그 대지권 사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀사의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분 가격을 함께 병기하였으니 귀사 업무에 참고바람.
- 본건을 감정평가하기 위하여 현장조사에 임하였으나 거주인의 부재로 내부구조를 확인하지 못하여 외부관찰 및 인근 탐문, 집합건축물대장의 건축물현황도 등에 의거하여 도시하고 표준적인 사항을 기준으로 평가하였는바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 귀사 공매 진행시 참고바람.
- 본 호수의 위치확인인 집합건축물대장의 건축물 현황도, 현관문의 호수 표시, 외부 관찰 등에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

9. 전입세대 열람 내역

가. 기호1

세대순번	세대주명	전입일자	최초전입자	전입일자	등록구분
1	OOO	2025-11-06	OOO	2025-11-06	거주자
동거인	-	-	-	-	-
도로명 주소	서울특별시 강서구 곰달래로18길 3, 602호 (화곡동)				

※ 자료출처 : 잠실6동 주민센터, 2026.05.08.

나. 기호2

세대순번	세대주명	전입일자	최초전입자	전입일자	등록구분
1	OOO	2026-03-27	OOO	2026-03-27	거주자
동거인	-	-	-	-	
도로명 주소	서울특별시 강서구 곰달래로18길 3, 302호 (화곡동)				

※ 자료출처 : 잠실6동 주민센터, 2026.05.08.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개황

위치	본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '화곡1동 주민센터' 남측 인근에 위치함.
주위환경	본건 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.
교통상황	본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 지하철역 까치산역(2호선, 5호선)이 소재하는 등 전반적인 대중교통여건은 보통임.
형태, 규모, 이용상태 등	본건은 인접필지 및 도로대비 대체로 등고평탄한 세장형 토지로서, 아파트 및 업무시설 건부지로 이용중임.
인접도로상태	본건 북측으로 노폭 약 15미터 내외, 남측 및 서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 각각 접함.
토지이용계획 및 제한사항 등	도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 도로(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 토지거래계약에 관한 허가구역(용도:아파트기간:2025.10.20.~2026.12.31.)임.
건물의 구조 및 마감재 등	구조 : 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하 2층 지상 15층 건물 내 제6층 제602호 및 제3층 제302호로서, (사용승인일 : 2017.4.7) 외벽 : 석재붙임 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임.
이용상황	공부상 "오피스텔"로 기재되어 있음. (후첨 "사진 및 내부구조도" 참조)
부대설비	기본적인 위생설비 및 급배수설비, 도시가스 개별난방설비, 소방설비, 승강기설비, 주차설비(기계식,자주식) 등이 되어있음.
공부와의 차이 및 기타	해당사항 없음.
부합물 및 종물관계	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 설비 및 층별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인과 인근 유사 물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권인 대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가 하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 평가방법 외에 다른 평가방법을 적용하여 주된 평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 시장성 있는 구분건물인 대상 물건의 성격 및 가격형성과정상 원가방식 및 수익방식의 적용이 곤란하여 다른 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상 물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{면적비교}$$

나. 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

1.1) 인근 유사 물건의 가격수준

유형	가격수준(원/㎡)	비고
오피스텔	면적, 층, 구조 등에 따라 전유면적당 약 4,500,000 ~ 5,500,000 내외	실거래가격 및 현장조사 등

1.2) 경매낙찰가율

지역	유형	매각률(%)	매각가율(%)	비고
서울특별시 강서구	오피스텔(주거용)	24.62	64.37	최근1년 기준
	오피스텔	33.33	8.59	

※자료출처 : 지지옥션

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3) 인근 유사물건 감정평가 및 거래사례

[서울특별시 강서구]

기호	소재지	층, 호	전유면적 (㎡)	거래(평가) 시점	거래(평가)금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일			
①	화곡동 000	0층 000호	48.49	2025.04.11.	227,000,000	4,681,378	경매평가
				2017.04.07.			
②	화곡동 000	0층 000호	51.89	2025.10.13.	249,590,000	4,809,983	매입평가
				2017.04.07.			
③	화곡동 000	0층 000호	42.67	2026.04.03.	202,000,000	4,734,005	경매평가
				2016.08.26.			
A	화곡동 000	0층 000호	51.89	2025.08.23.	235,000,000	4,528,811	거래사례
				2017.04.07.			
B	화곡동 000	0층 000호	47.93	2024.10.08.	225,000,000	4,694,346	거래사례
				2017.04.07.			
C	화곡동 000	0층 000호	56.68	2025.09.30.	265,000,000	4,675,371	거래사례
				2016.07.08.			

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

2) 비교 사례의 선정

상기 사례 중 본건과 같은 건물(단지) 내에 소재하며 대상물건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높다고 판단되는 “거래사례(A)”를 선정하였음.

다. 사정보정

비교사례는 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 비교사례가 있는 오피스텔의 매매가격지수를 적용하며, 거래시점으로부터 기준시점까지 적용함.

[서울 강남지역 서남권 오피스텔 매매 가격지수 : 2025.08.23.~ 2026.05.11.]

비교사례 매매 당시 가격지수	2025년 07월	99.89
본건 기준시점 적용 가격지수	2026년 03월	100.31
시점수정치	0.420% (1.00420)	100.31 / 99.89 -1

※ 거래시점 : 2025.08.23., 2025년 07월 지수를 적용 함.

기준시점 : 2026.05.11., 2026년 04월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2026년 03월 지수를 적용함.

마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 본건과 같은 건물(단지) 내 위치하므로 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

요인구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성 공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 보도의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면) 획지·단지의 여건(경시지, 고저)
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편의성 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상태 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
	시공사의 브랜드 건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
(단지) 내부요인	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성 (용적률, 건폐율 등) 조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등, 내진설계, 필로티 유무 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태
	충별 효용	
호별 요인	위치별 효용 (동명 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도 엘리베이터, 계단으로의 접근성 소음의 영향 정도 사생활 침해의 정도 공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성
	향별 효용	
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입여부
	행정적 규제	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기호	건물외부요인	건물내부요인	호별요인	기타요인	비교치
1/ 사례(A)	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
	본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.				
2/ 사례(A)	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
	본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함.				

사. 적용단가의 결정

기호	사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
1	4,528,811	1.000	1.00420	1.000	1.030	4,684,267
2	4,528,811	1.000	1.00420	1.000	1.010	4,593,310

아. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	비준가액 (원)
1	48.49	4,684,267	227,140,107	227,000,000
2	48.49	4,593,310	222,729,602	223,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지·건물 배분비율

배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지건물 배분법을 적용한 것으로, 집합건물의 토지·건물 배분 비율은 이 비율표를 참조하되, 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 적용하였음.

가. 구분건물(오피스텔) 토지·건물 배분비율표

구분			토지	건물
오피스텔	서울	5층이하	55~60	40~45
		6~10층	45~55	45~55
		11층이상	40~50	50~60
	수도권 (서울제외)	5층이하	30~35	65~70
		6~10층	25~35	65~75
		11층이상	20~30	70~80
	광역시 (인천제외)	5층이하	35~40	60~65
		6~10층	28~38	62~72
		11층이상	20~30	70~80
	지방	5층이하	25~30	70~75
		6~10층	20~30	70~80
		11층이상	18~28	72~82

※ 자료출처 : 공동주택의 토지·건물 배분비율 작성 연구(한국부동산 연구원, 2021)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 평가대상 부동산의 토지·건물 배분비율

기호	감정평가액 (원)	토지·건물 배분비율		비 고
1	227,000,000	토지(45)	건물(55)	-
		102,150,000	124,850,000	
2	223,000,000	토지(45)	건물(55)	-
		100,350,000	122,650,000	

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	감정평가액(원)	비고
1	227,000,000	-
2	223,000,000	-
합 계	450,000,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바, 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 강서구 화곡동	920-15 남광 아파트	아파트, 업무시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 15층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로18길 3			지2층	1,004.52			
				지1층	915.79			
				1층	143.4			
				2층	438			
				3층~14층 각	485.93			
				15층	536.45			
				옥탑1층 (연면적제외)	68.63			
	1 동소	920-15	대	일반상업지역	1,173			
				(내) 철근콘크리트 구조 제6층 제602호	48.49	48.49	227,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권	6.84			
				----- 대지권	----- 1,173	6.84		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 102,150,000 124,850,000	

위 치 도



소재지 서울특별시 강서구 화곡동 920-15 남광아파트 제6층 제602호 외 1개호



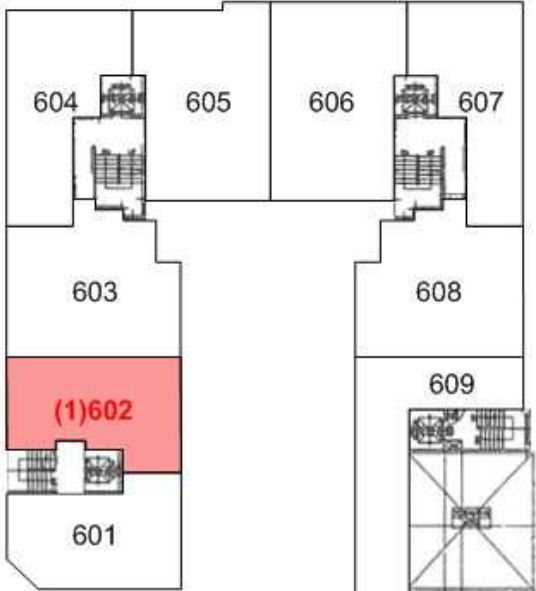
내 부 구 조 도



소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 920-15 남광아파트 제6층 제602호 외 1개호
-------	--

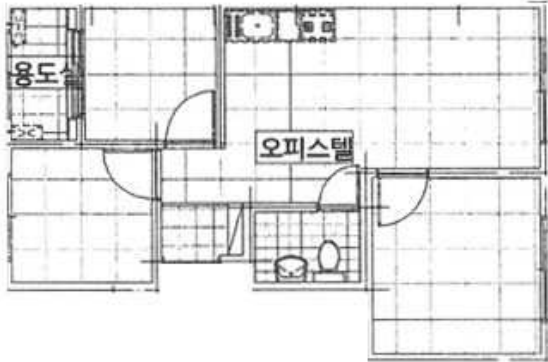


[호별배치도]



[6층]

[내부구조도]



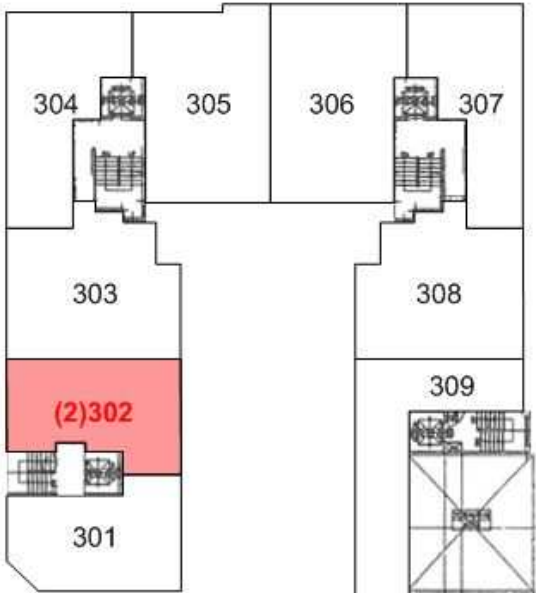
내 부 구 조 도



소 재 지 서울특별시 강서구 화곡동 920-15 남광아파트 제6층 제602호 외 1개호

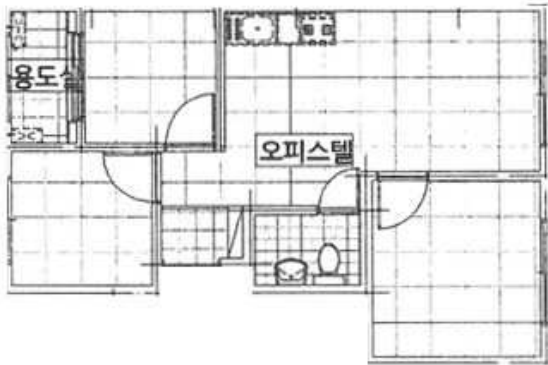


[호별배치도]



[3층]

[내부구조도]



(임대관계는 미상이며, 내부구조는 이해관계인의 부재로 확인하지 못하여 외부관찰 및 인근 탐문조사, 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거 도시하였는바, 귀 사 공매 진행시 참고바람.)





(1)



(2)



(1)



(2)