

감정평가서

Appraisal Report

서울특별시 강서구 화곡동 1032-17 소재
부동산

NB2025-0310-0011

2025-03-12

(주)모아저축은행

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:032)516-7474

전송:032)516-7473



본 건 전 경



남동측 촬영

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
장현귀

(주)나라감정평가법인
본부장

장현귀

경인지역본부
이상현

(인)

(서명 또는 인)

감정평가액	팔십일억오천만원정 (\8,150,000,000.-)					
의뢰인	(주)모아저축은행장		감정평가 목적	공매(NPL)		
제출처	(주)모아저축은행		기준가치	시장가치		
소유자 또는 대상업체명	코리아신탁(주)		감정평가 조건	—		
목록 표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	—		2025.03.12	2025.03.12	2025.03.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분 건물	20개호	구분 건물	20개호	—	8,150,000,000
		이	하	여	백	
	합계					\8,150,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 이영현 (인)					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 1032-17		
건물명 동, 층, 호수	양지 제1층 제101호 외 19개호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	근린생활시설 및 오피스텔(주거용)	사용승인일자	2023년 10월 13일

2. 감정평가액

기호	호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
1	제101호	51.75	1,055,000,000	@20,390,000	근린생활시설
2~20	제401호 ~ 제1204호	-	7,095,000,000	@11,020,000~ @13,800,000	오피스텔
합계			₩8,150,000,000.-	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
신월초등학교 북측 인근	광대로변	근린생활시설	@18,000,000 ~ 21,000,000원/㎡ 내외	-
		오피스텔	@12,000,000 ~ 14,000,000원/㎡ 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

인근 유사 부동산은 노후도, 층별, 위치별 효용 및 면적 등에 따른 가격편차가 있음.

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	본건은 공매(NPL)를 목적으로 실시하는 감정평가로서, 전체가 현황 공실 (401호는 모델하우스임)상태이나, 자세한 임대 내역은 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "신월초등학교" 북측 인근에 위치하는 양지 제1층 제101호 외 19개호로서, 공매(NPL)를 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 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 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 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 03월 12일자 임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 03월 12일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 03월 12일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 본건에 대한 위치 확인은 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 위치 확인하였음.

3) 등기사항전부증명서상 본건 토지에 별도 등기(신탁 등기)가 되어있는바, 공매 진행 시 참고 바람.

4) 본건 전입세대 열람 내역은 의뢰인과 협의 후 생략하였음.

5) 본건 401호, 402호, 803호를 제외한 호수는 씽크대 설치가 완료되지 않은 상태인바, 공매 진행 시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		서울특별시 강서구 화곡동 1032-17				
건 물 명 동, 층, 호수		양지 제1층 제101호 외 19개호				
기 호		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권(m ²)	전용률(%)
1	제101호	51.75	13.36	65.11	18.9	79.48
2	제401호	29.95	10.5	40.45	10.93	74.04
3	제402호	29.95	10.5	40.45	10.93	74.04
4	제501호	29.95	10.5	40.45	10.93	74.04
5	제502호	29.95	10.5	40.45	10.93	74.04
6	제503호	28.56	10.17	38.73	10.42	73.74
7	제504호	28.56	10.17	38.73	10.42	73.74
8	제601호	29.95	10.5	40.45	10.93	74.04
9	제602호	29.95	10.5	40.45	10.93	74.04
10	제703호	28.56	10.17	38.73	10.42	73.74

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권(m ²)	전용률(%)
11	제803호	28.56	10.17	38.73	10.42	73.74
12	제902호	29.95	10.5	40.45	10.93	74.04
13	제1002호	29.95	10.5	40.45	10.93	74.04
14	제1004호	28.56	10.17	38.73	10.42	73.74
15	제1101호	29.95	10.5	40.45	10.93	74.04
16	제1102호	29.95	10.5	40.45	10.93	74.04
17	제1103호	28.56	10.17	38.73	10.42	73.74
18	제1104호	28.56	10.17	38.73	10.42	73.74
19	제1202호	29.95	10.5	40.45	10.93	74.04
20	제1204호	28.56	10.17	38.73	10.42	73.74
용 도		근린생활시설 및 오피스텔(주거용)		사용승인일자	2023년 10월	13일

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 강서구 화곡동 소재 "신월초등학교" 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건까지 차량접근 용이하고, 인근에 버스정류장 및 전철역이 소재하는 등 전반적인 대중교통 이용상황은 양호한 편임.
주 위 환 경	본건 일대는 노선을 따라 상업용 및 업무용부동산, 중.소규모의 상가, 주상복합시설, 오피스텔 등이 주를 이루고 있으며, 인근에 각종 근린생활시설 및 생활편의시설, 각급 학교 등이 소재하는 등 전반적인 입지 여건은 보통인 편임.
토지형태 및 이 용 상 태	정방형 완경사지로서, 근린생활시설 및 오피스텔 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 진입로 외곽 공도와 접하며, 도로 포장 상태는 양호한 편임.
전 철 역 과 의 거 리	본건 남동측으로 도보로 약 2-3분 소요거리에 화곡역이 소재함.
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 남동측으로 도보로 약 1-2분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도 시 계 획 및 공 법 관 계	도시지역, 제3종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 가축사육제한구역, 수평표면구역, 대공방어협조구역, 과밀억제권역, 지역특화발전특구, 건축선.
공 부 와 의 차 이 그 밖 의 사 항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물로서, 외벽 : 인조석 마감. 내벽 : 몰탈위 수성페인트 및 벽지 마감. 바닥 : 콘크리트미장 및 강화마루 마감. 창호 : 강화유리 및 하이샷시 마감.						
이 용 상 황	근린생활시설 및 오피스텔(주거용)로 이용 중임. 101호: 근린생활시설(공실). 401호~1204호:오피스텔((주거용:공실): 각 방2, 주방, 거실, 화장실 등). [별첨 "건물이용상태 및 임대상황" 참조]						
부 대 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	유무	○	-	○	○	○	-
주 차 여 건	본건 단지 내 주차시설이 구비되어 있으며, 주차 여건은 보통임.						
임 대 상 황	본건은 공매(NPL)를 목적으로 실시하는 감정평가로서, 전체가 현황 공실(401호는 모델하우스임)상태이나, 자세한 임대 내역은 미상임.						
부합물 및 종물	해당사항 없음.						
그 밖의 사항	해당사항 없음.						

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)

감정평가법인등은 『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	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 신축년도
#가	화곡동 1051-1	경동엠패이어시티 (근린생활시설)	101동 101호	43.12	9.906	1,000,000 (@23,191)	2024.09.09 2014년
#나	화곡동 1064	한양더챔버 (근린생활시설)	121호	32.1737	7.0019	1,219,000 (@37,888)	2021.11.22 2024년
#다	화곡동 917-1외	양지 (오피스텔)	1103호	28.38	8.82	462,000 (@16,279)	2023.09.02 2023년
#라	화곡동 918-1	아줄리움 (오피스텔)	1202호	20.24	4.79	330,000 (@16,304)	2022.06.19 2022년
#마	화곡동 1032-17	양지 (오피스텔)	1003호	28.56	10.42	487,000 (@17,051)	2024.11.01 2023년
#바	화곡동 1032-17	양지 (오피스텔)	1201호	29.95	10.93	487,000 (@16,260)	2024.10.23 2023년

▶ 단가 : 전유면적 기준.

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된【사례 #가, #다】을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

거래사례 기호(#가)는 한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률(서울특별시 집합상가)을 활용하여 산정함.

【시점수정치 산출】

구 분	기호 (거래사례)	기간	지역 분기별 자본수익률표
자본 수익률	#가	2024.09.09 ~ 2025.03.12	2024년 03분기 : 0.72 2024년 04분기 : 0.69 2025년 01분기 : 0.69 (2024년 04분기 자료)
			시점 수정치
			$(1+0.0072*22/92)*(1+0.0069)*(1+0.0069*71/92) \approx 1.01400$

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 변동률.(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래사례 기호(#다)는 한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【시점수정치 산출】

【월별 서울특별시 서남권 오피스텔 매매가격지수】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	99.91 (2025.01)	100.31 (2023.08)	$99.91 / 100.31 = 0.99601$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 비교사례 #가】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.85	고객 유동성과의 적합성 및 상업·업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.02	건물의 규모에서 열세하나, 경과연수에 따른 노후도에서 우세한바, 전반적인 단지 내부요인은 다소 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	전반적인 호별 요인은 대체로 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인 없음.
누 계		0.867		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 2 ~ 9 : 비교사례 #다】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.85	상업·업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	인근 유사형 부동산의 거래사례로서, 단지 내부 요인은 대체로 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.95 (2,4,6~8)	층별 효용에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)		0.80 (3,5,9)	층별 효용 및 위치별 효용(주차타워가 조망에 영향을 미침)에서 열세함.
	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	기타 가치에 영향을 미치는 요인 없음.
누 계		0.808		(기호: 2,4,6~8)
		0.680		(기호: 3,5,9)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 10 ~ 20 : 비교사례 #다】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	0.85	상업·업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	인근 유사형 부동산의 거래사례로서, 단지 내부 요인은 대체로 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00 (10,11,14, 15,17,18, 20)	전반적인 호별 요인은 대체로 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)		0.85 (12,13, 16,19)	위치별 효용(주차타워가 조망에 영향을 미침)에서 열세함.
	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	기타 가치에 영향을 미치는 요인 없음.
누 계		0.850		(기호: 10,11,14,15, 17,18,20)
		0.723		(기호: 12,13,16,19)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	사례가격 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
1	23,191,000	1.00	1.01400	0.867	51.75	1,055,083,624	1,055,000,000
2	16,279,000	1.00	0.99601	0.808	29.95	392,373,447	392,000,000
3	16,279,000	1.00	0.99601	0.680	29.95	330,215,277	330,000,000
4	16,279,000	1.00	0.99601	0.808	29.95	392,373,447	392,000,000
5	16,279,000	1.00	0.99601	0.680	29.95	330,215,277	330,000,000
6	16,279,000	1.00	0.99601	0.808	28.56	374,163,126	374,000,000
7	16,279,000	1.00	0.99601	0.808	28.56	374,163,126	374,000,000
8	16,279,000	1.00	0.99601	0.808	29.95	392,373,447	392,000,000
9	16,279,000	1.00	0.99601	0.680	29.95	330,215,277	330,000,000
10	16,279,000	1.00	0.99601	0.850	28.56	393,612,200	394,000,000
11	16,279,000	1.00	0.99601	0.850	28.56	393,612,200	394,000,000
12	16,279,000	1.00	0.99601	0.723	29.95	351,096,537	351,000,000
13	16,279,000	1.00	0.99601	0.723	29.95	351,096,537	351,000,000
14	16,279,000	1.00	0.99601	0.850	28.56	393,612,200	394,000,000
15	16,279,000	1.00	0.99601	0.850	29.95	412,769,096	413,000,000
16	16,279,000	1.00	0.99601	0.723	29.95	351,096,537	351,000,000
17	16,279,000	1.00	0.99601	0.850	28.56	393,612,200	394,000,000
18	16,279,000	1.00	0.99601	0.850	28.56	393,612,200	394,000,000
19	16,279,000	1.00	0.99601	0.723	29.95	351,096,537	351,000,000
20	16,279,000	1.00	0.99601	0.850	28.56	393,612,200	394,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
#1	화곡동 1024-9	드림앤드림 (근린생활시설)	102호	56.525	28.5472	담보	1,100,000 (@19,460)	2024.06.27
#2	화곡동 1032-15외	(근린생활시설)	101호	128.27	-	담보	2,290,000 (@17,852)	2022.12.07
#3	화곡동 1051-1	경동엠파이어시티 (근린생활시설)	101동 101호	43.12	9.906	담보	1,000,000 (@23,191)	2024.09.25
#4	화곡동 1032-17	양지 (오피스텔)	701호	29.95	10.93	담보	479,000 (@15,993)	2024.10.17
#5	화곡동 1032-17	양지 (오피스텔)	802호	29.95	10.93	담보	483,000 (@16,126)	2024.09.11
#6	화곡동 1063-2	화곡이레타워벨리스 (오피스텔)	704호	16.64	5.8087	담보	211,000 (@12,680)	2023.05.02
#7	화곡동 1064	한양더챔버 (오피스텔)	314호	45.0152	-	담보	667,000 (@14,817)	2024.12.17

▶ 단가 : 전유면적 기준

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
신월초등학교 북측 인근	광대로변	근린생활시설	@18,000,000 ~ 21,000,000원/㎡ 내외	-
		오피스텔	@12,000,000 ~ 14,000,000원/㎡ 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

인근 유사 부동산은 노후도, 층별, 위치별 효용 및 면적 등에 따른 가격편차가 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

(단위 : %)

지역통계 (기간)	용도	서울특별시	강서구
1년간 평균 (2023.03월~2024.02월)	오피스텔(상가)	67.2	43.6
	오피스텔(주거용)	84.0	83.9

2. 감정평가액

기호	호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1	제101호	51.75	1,055,000,000	@20,390,000	근린생활시설
2	제401호	29.95	392,000,000	@13,090,000	오피스텔
3	제402호	29.95	330,000,000	@11,020,000	오피스텔
4	제501호	29.95	392,000,000	@13,090,000	오피스텔
5	제502호	29.95	330,000,000	@11,020,000	오피스텔
6	제503호	28.56	374,000,000	@13,100,000	오피스텔
7	제504호	28.56	374,000,000	@13,100,000	오피스텔
8	제601호	29.95	392,000,000	@13,090,000	오피스텔
9	제602호	29.95	330,000,000	@11,020,000	오피스텔
10	제703호	28.56	394,000,000	@13,800,000	오피스텔
11	제803호	28.56	394,000,000	@13,800,000	오피스텔
12	제902호	29.95	351,000,000	@11,720,000	오피스텔
13	제1002호	29.95	351,000,000	@11,720,000	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
14	제1004호	28.56	394,000,000	@13,800,000	오피스텔
15	제1101호	29.95	413,000,000	@13,790,000	오피스텔
16	제1102호	29.95	351,000,000	@11,720,000	오피스텔
17	제1103호	28.56	394,000,000	@13,800,000	오피스텔
18	제1104호	28.56	394,000,000	@13,800,000	오피스텔
19	제1202호	29.95	351,000,000	@11,720,000	오피스텔
20	제1204호	28.56	394,000,000	@13,800,000	오피스텔
합 계			\ 8,150,000,000.-	-	-

▶ 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 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 및 지 번	지 용 또는 도 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
1.	서울특별시 강서구 화곡동 1032-17 양지 [도로명 주소] 서울특별시 강서구 강서로 191 동 소 1032-17	오피스텔 대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층				
			지1층	374.71			
			1층	51.75			
			1층	49.58			
			1층	30.62			
			2층, 3층 각	190.72			
			4층~12층 각	150.53			
			옥탑1층	25.56			
			제3종 일반주거지역	607.1			
			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	51.75	51.75	1,055,000,000	(공용면적: 13.36㎡)
2			1. 소 유 권	18.9	18.9		
			대 지 권	607.1			
						배분내역	
					토지	580,250,000	
					건물	474,750,000	
			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	29.95	29.95	392,000,000	(공용면적: 10.5㎡)
			1. 소 유 권	10.93	10.93		
			대 지 권	607.1			
						배분내역	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 목 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고	
				공 부	사 정			
3			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	29.95	토지	215,600,000	(공용면적: 10.5㎡)	
					건물	176,400,000		
					1. 소 유 권	10.93		
								대 지 권
4			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	29.95	29.95	배분내역		
						토지		181,500,000
						건물		148,500,000
						1. 소 유 권		10.93
대 지 권			607.1					
5			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	29.95	29.95	배분내역		
						토지		215,600,000
						건물		176,400,000
	1. 소 유 권	10.93						
대 지 권			607.1					
					배분내역			
					토지	181,500,000		
					건물	148,500,000		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
6			(내)				
			철근콘크리트구조				
			제5층 제503호	28.56	28.56	374,000,000	(공용면적: 10.17㎡)
			1. 소 유 권	10.42			
7				-----	10.42		
			대 지 권	607.1			
						배분내역	
					토지	205,700,000	
8						168,300,000	
			(내)				
			철근콘크리트구조				
			제5층 제504호	28.56	28.56	374,000,000	(공용면적: 10.17㎡)
8							
			1. 소 유 권	10.42			
				-----	10.42		
			대 지 권	607.1			
8						배분내역	
					토지	205,700,000	
					건물	168,300,000	
8			(내)				
			철근콘크리트구조				
			제6층 제601호	29.95	29.95	392,000,000	(공용면적: 10.5㎡)
			1. 소 유 권	10.93			
8				-----	10.93		
			대 지 권	607.1			
						배분내역	
					토지	215,600,000	
8						176,400,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
9			(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	29.95	29.95	330,000,000	(공용면적: 10.5㎡)
			1. 소 유 권	10.93			
				-----	10.93		
			대 지 권	607.1			
						배분내역	
					토지	181,500,000	
					건물	148,500,000	
10			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	28.56	28.56	394,000,000	(공용면적: 10.17㎡)
			1. 소 유 권	10.42			
				-----	10.42		
			대 지 권	607.1			
						배분내역	
					토지	216,700,000	
					건물	177,300,000	
11			(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	28.56	28.56	394,000,000	(공용면적: 10.17㎡)
			1. 소 유 권	10.42			
				-----	10.42		
			대 지 권	607.1			
						배분내역	
					토지	216,700,000	
					건물	177,300,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
12			(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호 1. 소 유 권 대 지 권	29.95 10.93 ----- 607.1	29.95 10.93	351,000,000 배분내역 토지 193,050,000 건물 157,950,000	(공용면적 : 10.5㎡)
13			(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호 1. 소 유 권 대 지 권	29.95 10.93 ----- 607.1	29.95 10.93	351,000,000 배분내역 토지 193,050,000 건물 157,950,000	(공용면적 : 10.5㎡)
14			(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1004호 1. 소 유 권 대 지 권	28.56 10.42 ----- 607.1	28.56 10.42	394,000,000 배분내역 토지 216,700,000 건물 177,300,000	(공용면적 : 10.17㎡)

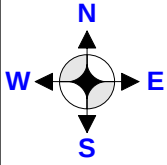
구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지	지 용 또는 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
15			(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호 1. 소 유 권 대 지 권	29.95 10.93 ----- 607.1	29.95 10.93	413,000,000 배분내역 토지 227,150,000 건물 185,850,000	(공용면적 : 10.5㎡)
16			(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호 1. 소 유 권 대 지 권	29.95 10.93 ----- 607.1	29.95 10.93	351,000,000 배분내역 토지 193,050,000 건물 157,950,000	(공용면적 : 10.5㎡)
17			(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1103호 1. 소 유 권 대 지 권	28.56 10.42 ----- 607.1	28.56 10.42	394,000,000 배분내역 토지 216,700,000 건물 177,300,000	(공용면적 : 10.17㎡)

구분건물 감정평가 명세표

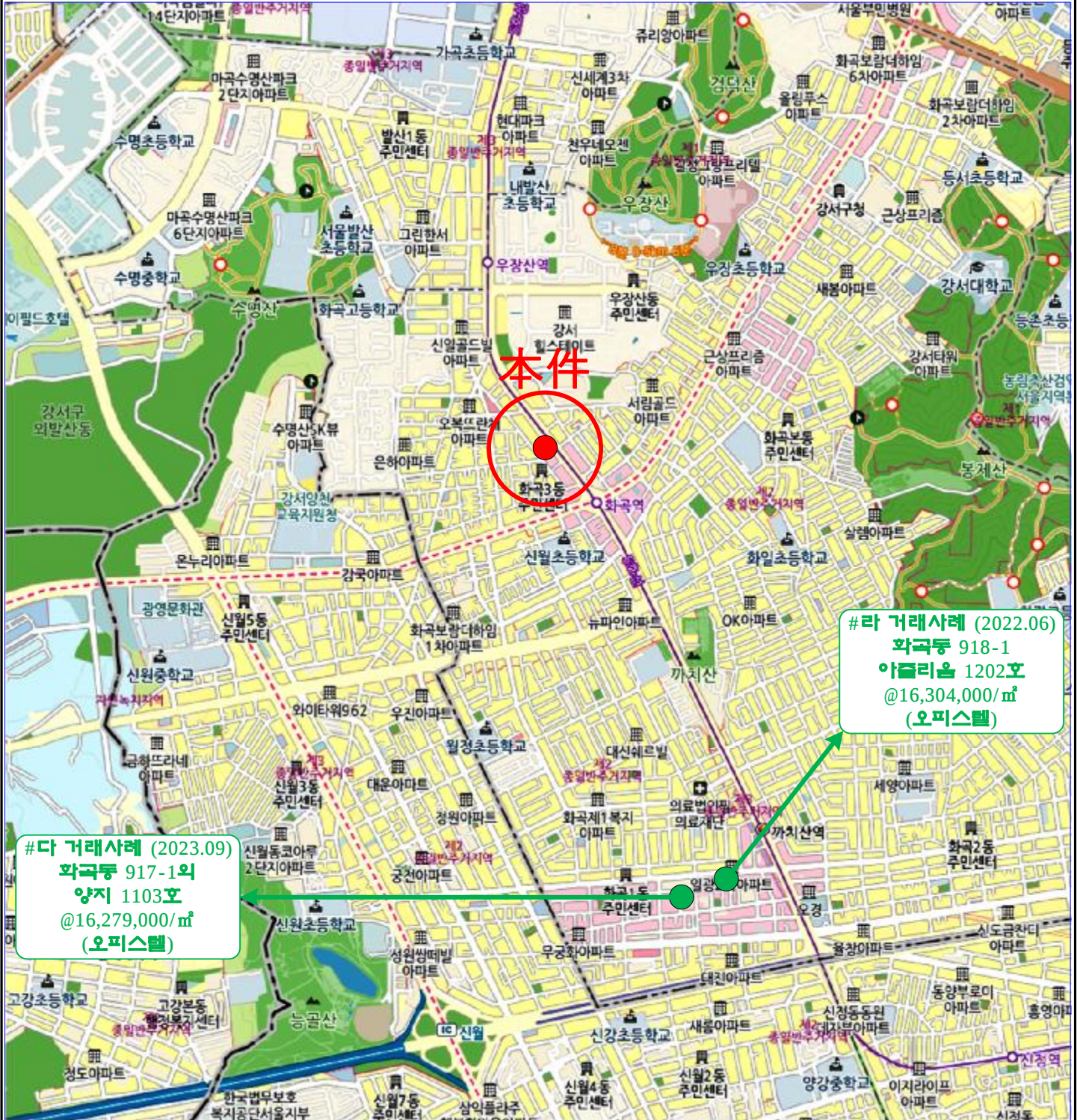
일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 또는 목 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
				공 부	사 정		
18			(내)				
			철근콘크리트구조				
			제11층 제1104호	28.56	28.56	394,000,000	(공용면적: 10.17㎡)
			1. 소 유 권	10.42			
19				-----	10.42		
			대 지 권	607.1			
						배분내역	
					토지	216,700,000	
20			(내)				
			철근콘크리트구조				
			제12층 제1202호	29.95	29.95	351,000,000	(공용면적: 10.5㎡)
			1. 소 유 권	10.93			
				-----	10.93		
			대 지 권	607.1			
						배분내역	
					토지	193,050,000	
			(내)				
			철근콘크리트구조				
			제12층 제1204호	28.56	28.56	394,000,000	(공용면적: 10.17㎡)
			1. 소 유 권	10.42			
				-----	10.42		
			대 지 권	607.1			
						배분내역	
					토지	216,700,000	
						건물	
						177,300,000	
			합 계			\\8,150,000,000.-	
			이 하	여	백		

위 치 도



소재지지번

서울특별시 강서구 화곡동 1032-17



#다 거래사례 (2023.09)
화곡동 917-1외
양지 1103호
@16,279,000/㎡
(오피스텔)

#라 거래사례 (2022.06)
화곡동 918-1
아폴리움 1202호
@16,304,000/㎡
(오피스텔)

각 종 사 례
표 시 도



본 건

공시지가

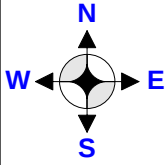
인근경락사례

인근평가사례

인근거래사례

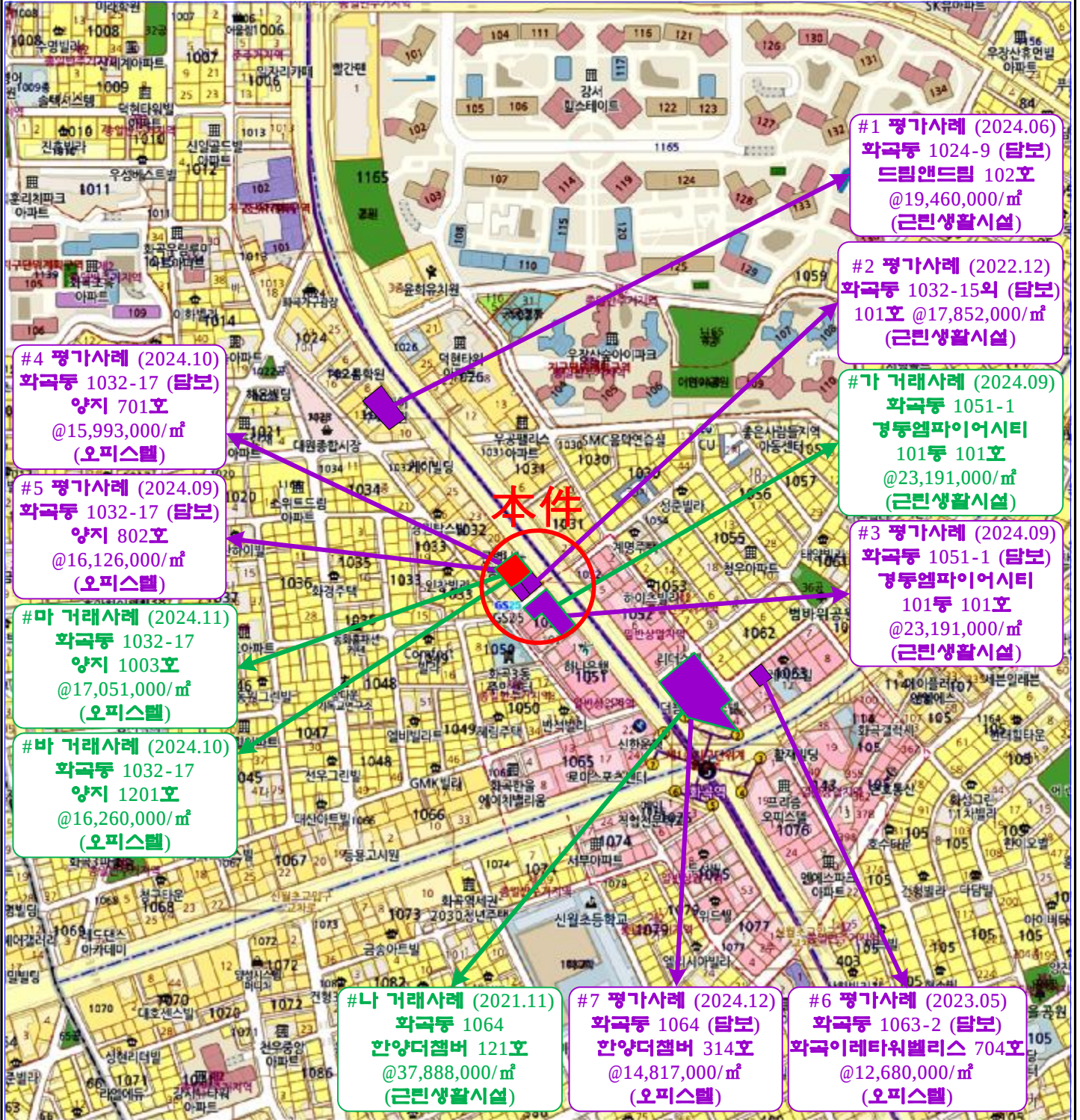
인근참고사례

위 치 도

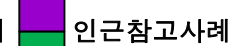
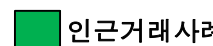
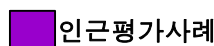
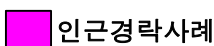


소재지지번

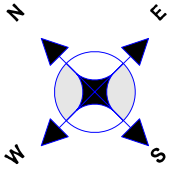
서울특별시 강서구 화곡동 1032-17



각 종 사 례
표 시 도

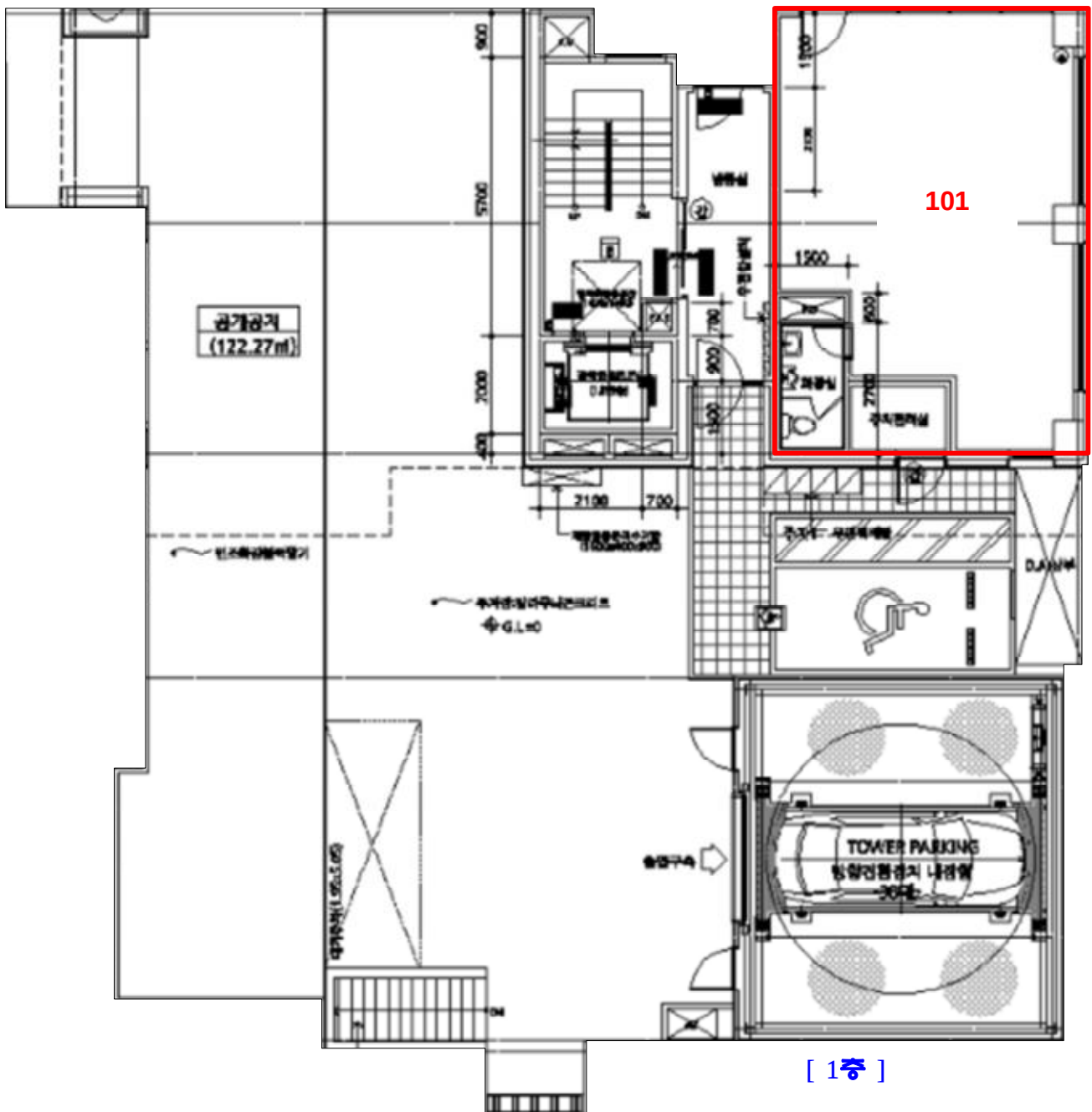


건물 이용상태 및 임대상황

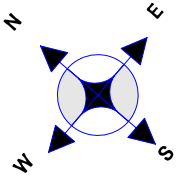


本 件

양지 제1층 제101호 외 19개호

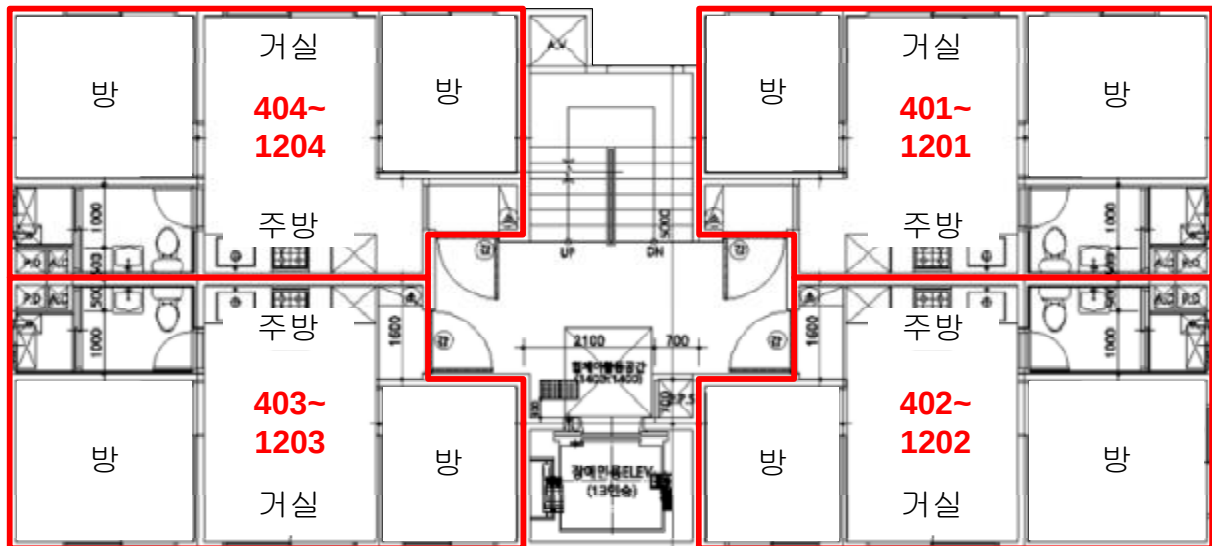


건물 이용상태 및 임대상황



本 件

양지 제1층 제101호 외 19개호



[4층~12층 동일]

임대상황

임대부분	임 자 인	임 대 내 역		비 고
		임 대 보 증 금	월 임 대 료	
101호 외 19개호	본건은 공매(NPL)를 목적으로 실시하는 감정평가로서, 전체가 현황 공실(401호는 모델하우스임)상태이나, 자세한 임대 내역은 미상임.			-
합 계 액		-	-	-

근 집 촬 영



근 집 촬 영



근 집 촬 영



근 집 촬 영



근 집 촬 영



근 집 촬 영



근접촬영



주 위 환 경



(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)21388 인천시 부평구 부흥로 264,401호 (부평동, 동아웰빙타운)
전 화 : 032)516-7474 전 송 : 032)516-7473

문서번호 : NB2025-0310-0011

시행일자 : 2025-03-12

수 신 : (주)모아저축은행장

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선 결			지 시		
접	일 시 간		결 재 · 공 람		
수	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

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

2. 2025-03-10자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『서울특별시 강서구
화곡동 1032-17 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 1 부
 감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

경인지역본부 본부장 이 상 현

감정평가 보수료 청구서

(주)모아저축은행장 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NB2025-0310-0011

一金육백일십칠만일천원整 (\6,171,000.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2025-03-10

건명 : 서울특별시 강서구 화곡동 1032-17 소재 부동산

청구내역

과목		금액	비고
가. 감정평가수수료		5,280,000	$((8,150,000,000 \times 7/10,000) \times 0.8) + 716,000 = 5,280,000$
나. 실비	토지조사비	0	
	물건조사비	200,000	
	여비교통비	100,000	
	공부발급비	21,000	
	특별용역비	0	
	기타 실비	9,000	
	실비 소계	330,000	
소계		5,610,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세		561,000	소계 금액의 10%
합계		6,171,000	
기납부착수금		0	
정산청구액		6,171,000	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "25-0310-0011" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 122-85-19747

※ 송금처

모아저축은행.본점

162-01-13-0194347

(주)나라감정평가법인

(주) 나라 감정평가법인
경인지역본부 본부장 이상현