감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인 : 관악신용협동조합

건 명 : 서울특별시 영등포구 양평동2가 22-7 소재 부동산 감정평가

감정평가서 번호 : 하나 260408-00-014



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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)하나감정평가법인

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02-558-0440

서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

260408-00-014

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 (인)
대 표 이 사 김 도 곤

감 정 평 가 사 李 昌 垠 (인)
이승원

감정평가액	삼억일백만원정 (₩301,000,000.-)			
의 뢰 인	관악신용협동조합	감정평가 목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	권미진, 오하경	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 04. 10	2026. 04. 10	2026. 04. 10

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	301,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩301,000,000.-

심사확인

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

심 사 자
감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 영등포구 양평동2가 소재 '양평역(지하철 5호선)' 남서측 인근에 위치하는 '어반스테이' 제지하1층 제비01호에 대한 관악신용협동조합의 공매 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 4월 10일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 4월 10일에 실시하였음.

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 본 감정평가는 공매 목적의 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.

② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

③ 본건의 등기사항전부증명서 상 소유자는 '우리자산신탁주식회사'이나, 귀 측 요청에 의거 소유자를 '권미진, 오하경'으로 표기하였음.

④ 현장 조사 당시 본건은 호별 표기가 되어 있지 않은 상태였는 바, 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거 확인하였음.

⑤ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 '한국부동산연구원'에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 해당 토지의 소유권·대지권과 구분건물의 배분가격을 '구분건물 감정평가명세표'에 별도 기재하였음.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	어반스테이 제지하1층 제비01호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	서울특별시 영등포구 양평동2가 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 영등포로 16	22-7 어반스테이	오피스텔	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 9층 지1층 지1층 1층 2층 ~ 9층 각 옥탑1층 (연면적 제외)	 59.82 41.79 66.56 108.63 16.16			
1 가	상동	22-7	대	준공업지역 (내) 철근콘크리트구조 제지하1층 제비01호 소유권 1. x ----- 대지권	296.7 59.82 12.62 296.7 x ----- 296.7	 59.82 12.62	301,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 79.05㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 210,700,000 90,300,000	
	합 계						**₩301,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 영등포구 양평동2가 22-7 어반스테이 제지하1층 제비01호
도로명주소	서울특별시 영등포구 영등포로 16 (양평동2가)



주용도	오피스텔 24개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2020.11.18	
건물규모	층수	지하 1층/지상 9층
	연면적	1,037.21 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	전용률(%)
			전유	공용	분양		
가	-/지하1층/비01호	사무소	59.82	19.23	79.05	12.62	75.67
합계 (1개호)			59.82	19.23	79.05	-	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	**양평동1가 182**	**-/지하1/비101**	**근린생활시설**	**78.55**	**136.87**	**441,000,000 (@5,610,000)**	**2024.11.26 (2023.07.05)**	**-**
#2	양평동1가 20	상가/1/104	상가	25.96	36.89	450,000,000 (@17,300,000)	2025.04.09 (1982.04.06)	-
#3	양평동1가 218	-/3/315	근린생활시설 (사무소)	30.975	63.2733	476,395,400 (@15,400,000)	2026.02.04 (2024.08.29)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례 #1**

한국부동산원이 조사.발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
서울 집합상가	3.751% (1.03751)	거래시점 / 기준시점	2024.11.26/ 2026.04.10
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 서울 2024년 04분기 : 0.69 2025년 01분기 : 0.64 2025년 02분기 : 0.66 2025년 03분기 : 0.58 2025년 04분기 : 0.74 2026년 01분기 이후 : 0.74 (2025년 04분기 자료)
		산식	(1+0.0069 X 36 ÷ 92) X (1+0.0064) X (1+0.0066) X (1+0.0058) X (1+0.0074) X (1+0.0074 X 100 ÷ 92) ≒ 1.03751

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	주요시설과의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공공시설(관공서 등)의 거리 및 편의성		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면)		
		교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)		
	상권의 특성	고객의 유동성 및 적합성		
		인근 이용상황과의 관계성		
		유효 수요권의 크기, 고객군의 특성		
		상권의 역동성		
(단지) 내부요인	건물의 규모	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등	0.84	본건은 사례대비 건물의 규모 등에서 열세함.
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 각종 설비상태(승강기, 에스컬레이터 등)		
		층간 이동경로의 편의성		
	건물의 노후도 및 관리상태	-		
	주차의 편리성	지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
	공실률 및 입점업체 구성	건물 전체 공실률		
		입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등		
호별요인	층별 효용	-	1.03	본건은 사례대비 전유부분 면적의 크기 등에서 우세함.
	위치별 효용	호의 배치(전면, 후면, 측면, 내부 등)		
		주출입구와의 접근성		
		승강기 및 에스컬레이터와의 접근성		
		외부 접근성 및 가시성(외부 연결계단 유무, 지하 썬큰(Sunken) 유무 등)		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			0.865	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련 번호	단가 (원/전유㎡)						
가	지하1 /비01	59.82	#1	5,610,000	1.000	1.03751	0.865	5,034,672	301,174,079	301,000,000
합계		59.82	-	-	-	-	-	-	-	301,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 상가	상업 지대	광대로변	@4,600,000 ~ @5,300,000	지하1층
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적	비고
(1)	양평동1가 182 지하1/B101	근린생활시설	78.55	136.87	419,000,000 (@5,330,000)	2024.11.22 (2023.07.05)	담보	-
(2)	양평동1가 118-2 1/102	근린생활시설	18.9	27.58	330,000,000 (@17,500,000)	2024.03.07 (2018.07.05)	담보	-
(3)	양평동2가 43-3 1/103	근린생활시설	62.97	131.59	1,120,000,000 (@17,800,000)	2025.03.17 (2024.11.13)	담보	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	서울 영등포구 2025년 04월 ~ 2026년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	135,568,227,333	123,572,070,494	91.2	965	334	34.6
상가	22,409,875,800	15,139,235,444	67.6	150	28	18.7
오피스텔(상가)	8,316,000,000	4,797,141,200	57.7	80	12	15.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제지하1층 제비01호	59.82	12.62	301,000,000
합계		59.82	12.62	301,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

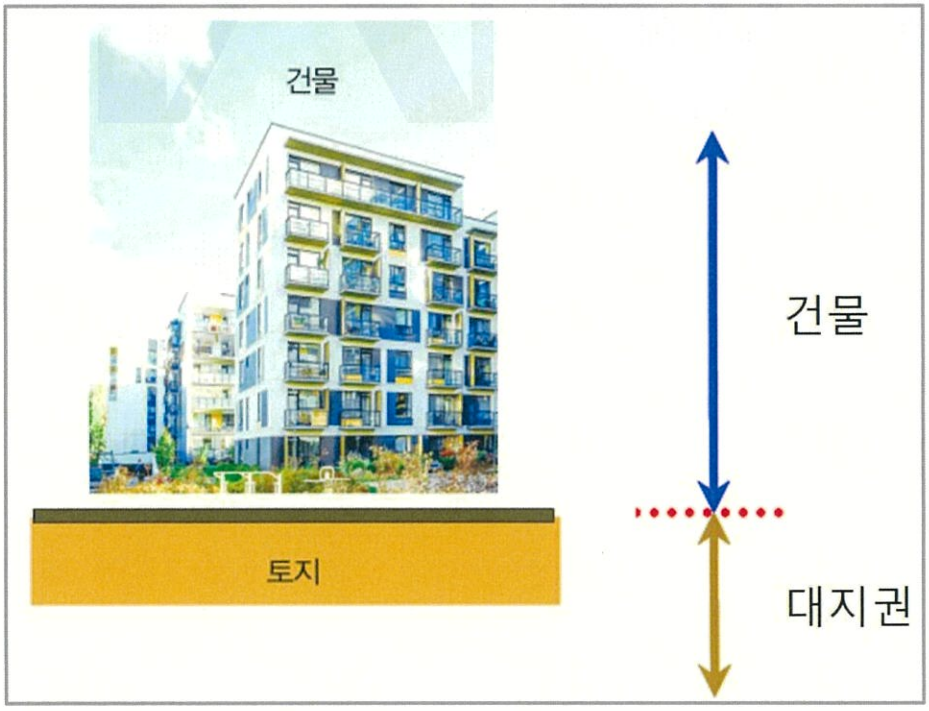
VI. 토지 · 건물 배분가액 결정 개요

1. 처리 방침

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권 대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 한국부동산 연구원에서 제공된 배분비율 및 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인 등을 종합적으로 고려하여, 상기 결정한 감정평가액을 소유권 · 대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 제시함. 이를 '구분건물 감정평가 명세표'에도 별도 기재 하였으니 업무에 참고하시기 바람.

2. 토지 · 건물의 배분 비율의 정의

구분소유 형태인 집합건물을 토지와 건물로 구분하여 평가하고자 할 때 적용하는 배분비율로서 집합건물의 형태(아파트, 연립/다세대주택, 비주거용)에 따라 각기 다른 비율이 적용됨.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 한국부동산연구원 토지 · 건물 배분비율표

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
상가건물	서울	5층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	55~65	35~45	60~65	35~40				
		6층 이상	60~70	30~40	40~50	50~60	50~60	40~50	55~70	30~45	70~75	25~30		
	수도권 (서울제외)	5층 이하	60~65	35~40	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	45~55	45~55	55~65	35~45		
	광역시 (인천제외)	5층 이하	45~50	50~55	35~45	55~65	45~55	45~55	50~55	45~50				
		6층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	40~50	50~60	45~55	45~55	50~60	40~50		
	지방	5층 이하	50~55	45~50	25~35	65~75	35~45	55~65	40~45	55~60				
		6층 이상	40~50	50~60	20~30	70~80	25~35	65~75	30~40	60~70	30~40	60~70		
오피스건물	서울	10층 이하	65~70	30~35	45~50	50~55	45~55	45~55	55~65	35~45	60~65	35~40		
		11층 이상	50~60	40~50	30~40	60~70	40~50	50~60	43~53	47~57	55~60	40~45	50~60	40~50
	수도권 (서울제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	35~45	55~65	30~40	60~70		
		11층 이상	50~60	40~50	25~35	65~75	30~40	60~70	28~38	62~72	25~35	65~75	25~35	65~75
	광역시 (인천제외)	10층 이하	55~60	40~45	30~35	65~70	35~45	55~65	40~50	50~60	40~50	50~60		
		11층 이상	40~50	50~60	25~35	65~75	30~40	60~70	33~43	57~67	30~40	60~70	30~40	60~70
	지방	10층 이하	50~55	45~50	20~30	70~80	30~40	60~70	35~45	55~65	35~45	55~65		
		11층 이상	45~55	45~55	20~30	70~80	25~35	65~75	27~37	63~73	30~35	65~70	25~35	65~75

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

(출처 : 한국부동산연구원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 토지 · 건물 배분비율 결정

본건은 서울특별시 영등포구 양평동2가에 위치하는 지하층 근린생활시설로서, 본건의 지역 특성, 인근 근린생활시설, 본건 건물 규모, 건물의 노후도, 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인 등을 종합 참작하여, 토지 · 건물 배분 비율을 아래와 같이 결정하였음.

구분		비율
근 린 생 활 시 설	토 지	**70 %**
	건 물	**30 %**

(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 서울특별시 영등포구 양평동2가 소재 '양평역(지하철 5호선)' 남서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 근린생활시설, 오피스텔, 지식산업센터 및 소규모 아파트 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 무난함.
교 통 상 황	본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 본건 주위에 지하철역 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.
인접도로상태	본건 북측으로 노폭 약 30미터 내외의 포장도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일련번호 1: 도시지역, 준공업지역, 도로(접합), 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>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)),토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(지정기간:2025.10.20~2026.12.31.허가대상 용도:아파트(건축법 시행령 별표1))임.
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층건 중 제지하1층 제비01호로서, 외벽 : 석재붙임 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임. ※ 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 잠금장치 등으로 내부확인을 하지 못하였는 바, 내벽 및 바닥 마감 등의 기재를 생략하였음.
이 용 상 황	기준시점 현재 본건 전체 공부상 제2종근린생활시설(사무소)임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	-. ※ 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 잠금장치 등으로 내부확인을 하지 못하였는 바, 냉·난방시설 및 기타 부대설비의 기재를 생략하였음.
임대사항	임대 미상임.
기타사항	-.

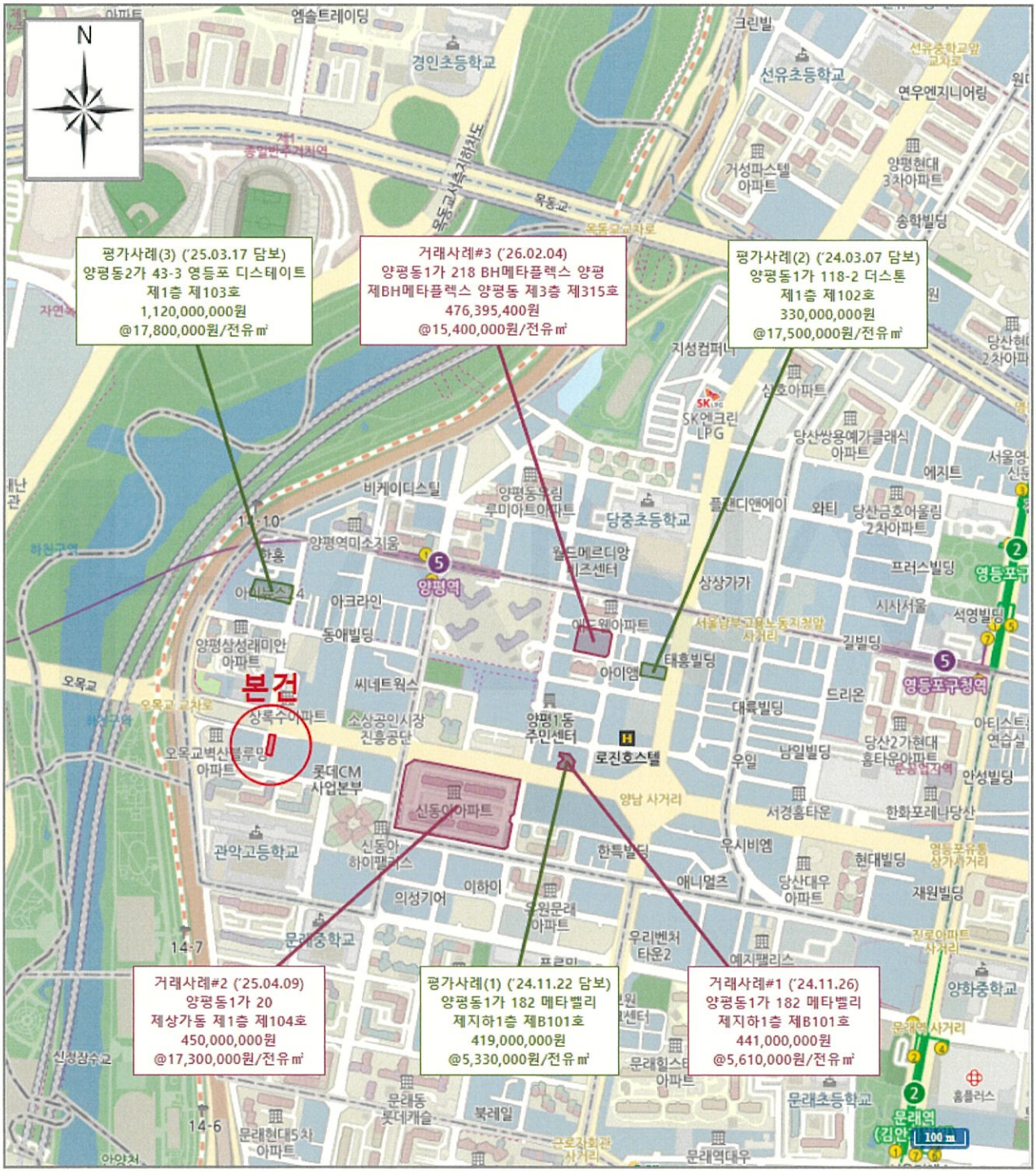
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 양평동2가 22-7



가 격 참 고 도

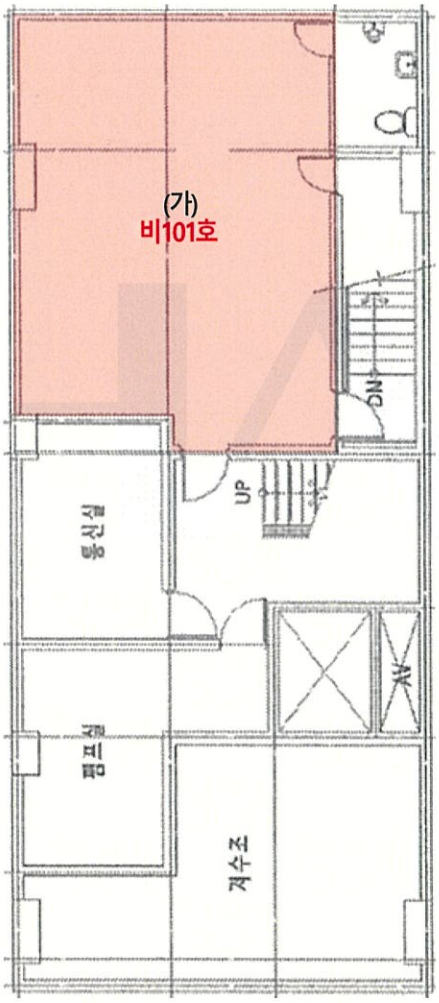
소 재 지	서울특별시 영등포구 양평동2가 22-7



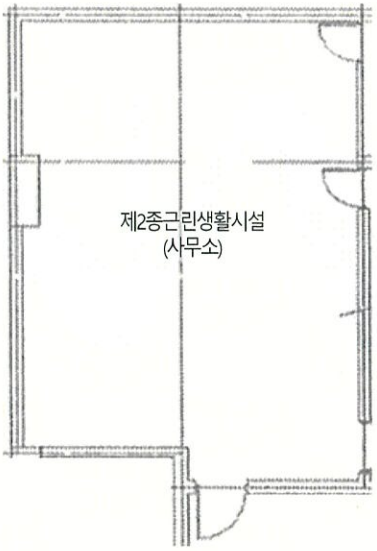
[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

건물내부구조도 및 임대개황도

어반스테이 제지하1층 제비101호
(호별배치도 및 내부구조도)



[제지하1층]



[제 비101호]

사 진 용 지

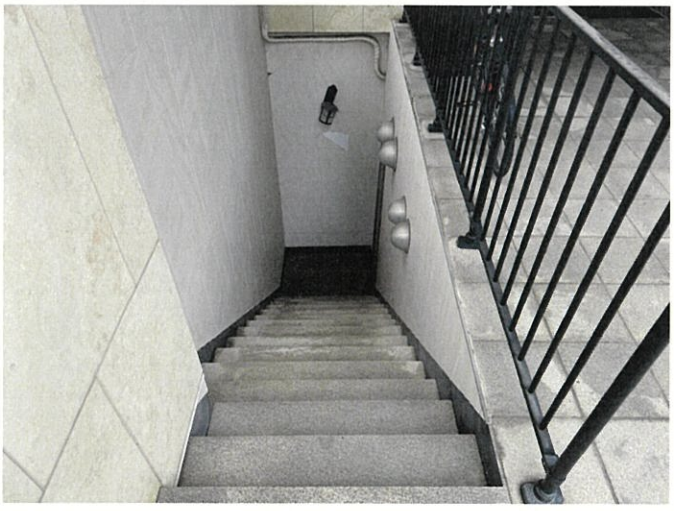
소 재 지	서울특별시 영등포구 양평동2가 22-7



본건 전경 - 서측에서 촬영



주위 환경 - 북측에서 촬영



지하층 출입구



본건 현관