

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

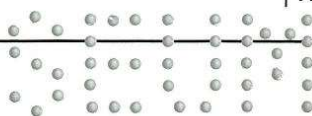
건명 : 서울특별시 광진구 화양동 532  
소재 부동산 감정평가  
(광진스위트엠아파트근린생활시설 제1층 제101호외)  
의뢰인 : 대한토지신탁주식회사  
감정평가서 번호 : SK2023-0203-0002

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.

**SEUM** (주)세움감정평가법인  
SEUM APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

10550 경기도 고양시 덕양구 삼원로 83, 12층 1228호(원흥동, 광양프린터여밸리6차)

| TEL: 070-7701-3919 | Fax : 031-624-3649 |



# ( 구분건물 ) 감정평가표

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

감정평가사

(주) 세움감정평가법인 경기지사

지사장

서강석

서강석



감정평가액	일금 일십칠억삼천일백만원정(₩1,731,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁주식회사		감정평가목적	일반거래(구매)		
제출처	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	수탁자 대한토지신탁주식회사		감정평가조건	—		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 건축물현황도 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.02.09	2023.02.03 - 2023.02.09	2023.02.10	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량	종별	면적 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	1,731,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩ 1,731,000,000 .-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		이정환		이정환 (인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 광진구 화양동 소재 '지하철 7호선 어린이대공원역' 남동측 인근에 위치하는 집합상가(광진스위트엠 아파트 근린생활시설 제1층 제101호, 제2층 제201호, 제3층 제301호)로서, 일반거래(공매) 목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치(시장가치)

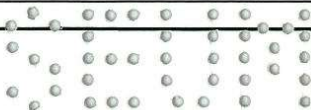
본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

없 음.

### 4. 감정평가 방법

- (1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.
- (2) 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

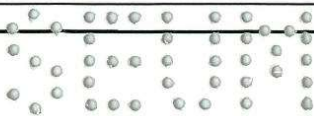
PAGE : 2

## 5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

- (1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 현장조사 완료 일자인 2023년 2월 9일임.
- (2) 실지조사 실시기간은 실지조사 착수일부터 가격조사 완료일까지인 2023년 2월 9일 임.

## 6. 그 밖의 사항

없 음.



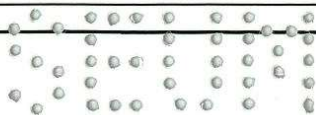
(주)세움감정평가법인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

### 1. 평가대상 부동산의 확정

소재지		서울특별시 광진구 화양동 532 [도로명주소 : 서울특별시 광진구 광나루로20길 23]				
건물명		광진스위트엠아파트근린생활시설				
기호	층,호	전유면적(㎡) (A)	공용면적(㎡) (B)	공급면적(㎡) (A+B)	대지권면적 (㎡)	전용률 (A/(A+B))
가	제1층 101호	59.87	16.21	76.08	30.1098	78.69%
나	제2층 201호	59.87	16.21	76.08	30.1098	78.69%
다	제3층 301호	59.87	16.21	76.08	30.1098	78.69%
용도		제1종 및 제2종 근린생활시설		사용 승인일자	2021.11.05	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 구분건물 요항표

### (1) 위치 및 교통상황

본건은 서울특별시 광진구 화양동 소재 지하철 7호선 '어린이대공원역' 남동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 지하철역 및 시내버스정류장 등이 소재함.

### (2) 주위 환경

본건 인근은 아파트, 오피스텔, 다세대주택, 학교, 공원, 근린생활시설 및 업무시설 등이 혼재하는 주거·상업 혼용지대임.

### (3) 토지형태 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 부정형 토지로서, 아파트(광진스위트엠아파트) 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

### (4) 대중교통 편익

본건 인근에 버스정류장 및 본건 북서측 인근에 지하철 7호선 "어린이대공원역" 이 소재하고, 시내버스 정류장 개수 및 위치 등 고려시 대중교통 이용 편익은 보통임.

### (5) 건물구조

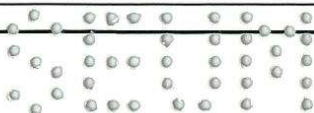
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물 중 제1층 제101호, 제2층 제201호, 제3층 제301호로서,

외벽 : 석재 붙임 마감 등,

창호 : 샷시 창호 등.

### (6) 부대설비

하수처리설비, 전기설비, 소방설비 등이 구비되어 있음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 5

### (7) 토지이용계획 및 제한상태

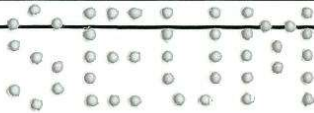
도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(최종사항은 성동교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (8) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (9) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없으며 임대관계 미상임.



(주)세움감정평가법인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 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)

감정평가업자는『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 적용하여야 한다.

### 2. 거래사례의 선정

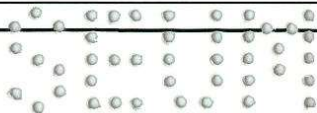
(1) 인근 유사부동산의 거래사례 (출처:한국부동산원KAIS, 등기사항전부증명서)

[서울특별시 광진구 ]

(거래가액 단위: 원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래가액 (단가)	거래시점
						신축년도
#1	군자동 360-20	광진 동양파라곤 1단지	제2층 제226호	52.98	480,000,000 (@9,060,000)	2022.06.08
						2008.02.04
#2	군자동 360-20	광진 동양파라곤 1단지	제1층 제111호	37.02	580,000,000 (@15,667,000)	2021.05.24
						2008.02.04

▶ 단가 : 전유면적 기준, 천원미만 반올림





# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[서울특별시 광진구]

(거래가액 단위: 원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래가액 (단가)	거래시점
						신축년도
#3	화양동 111-88외	신원리브웰화양동 주상복합	제1층 제비102호	13.01 (1/2 공유 지분 거래)	200,000,000 (@15,373,000)	2022.03.30
						2021.11.05
#4	화양동 527	KCC파크타운	제2층 제201호	96.89	569,502,000 (@5,878,000)	2020.06.03
						2005.12.09

▶ 단가 : 전유면적 기준, 천원미만 반올림

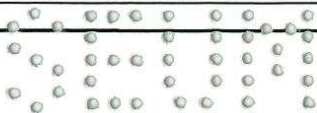
## (2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 정상적인 거래사례로서, 가장 최근에 거래되고, 전유면적 등 위치적 유사성 및 물적 유사성이 인정되어 본건과 비교가능성이 높은 사례를 비교사례로 선정함.

본 건 기 호	비교사례 선정
#가, #나, #다	#1

## 3. 사정보정

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



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

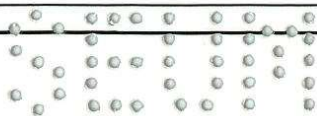
한국부동산원이 발표하는 비주거용부동산임대동향 조사자료 중 본건과 물적 특성이 유사하다고 판단되는 아래 수익률을 활용하여 산정함.

### [서울 집합상가 분기별 자본수익률]

기간	2022 .2Q	2022 .3Q	2022 .4Q	2023 .1Q
변동률(%)	0.57	0.59	0.09	0.09

### [시점 수정치 산출]

기호	기간	변동률(%)	시점수정치 산정
#가, #나, #다	2022.06.08. ~ 2023.02.09.	0.865 %	$(1+0.0057*23/91)*(1+0.0059)*(1+0.0009)*(1+0.0009*40/92) \approx 1.00865$



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

[ 대상 #가 / 사례 #1 ]

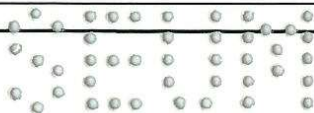
구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	0.85	본건이 사례대비 고객유동성과의 적합성, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성 등 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.02	본건이 사례대비 단지내 주차편의성 등 열세하나, 경과연수에 따른 노후도 등 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.70	본건이 사례대비 층별 효용, 대지권의 크기 등 우세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.474		



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[ 대상 #나 / 사례 #1 ]

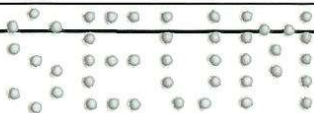
구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	0.85	본건이 사례대비 고객유동성과의 적합성, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성 등 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.02	본건이 사례대비 단지내 주차편의성 등 열세하나, 경과연수에 따른 노후도 등 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.05	본건이 사례대비 대지권의 크기 등 우세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		0.910		



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[ 대상 #다 / 사례 #1 ]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	0.85	본건이 사례대비 고객유동성과의 적합성, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성 등 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.02	본건이 사례대비 단지내 주차편의성 등 열세하나, 경과연수에 따른 노후도 등우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.90	본건이 사례대비 층별 효용 등에서 열세하나, 대지권의 크기 등 우세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		0.780		

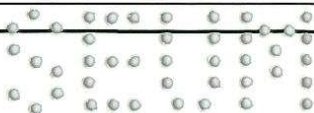


# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 비준가액

기호	비교사례(원) (단가)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상 / 사례)	비준가액(원)	비고
가	480,000,000 (@9,060,000/m <sup>2</sup> )	1.00	1.00865	1.474	59.87 / 52.98	806,000,000	-
나	480,000,000 (@9,060,000/m <sup>2</sup> )	1.00	1.00865	0.910	59.87 / 52.98	498,000,000	-
다	480,000,000 (@9,060,000/m <sup>2</sup> )	1.00	1.00865	0.780	59.87 / 52.98	427,000,000	-

▶ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 시산가액의 합리성 검토를 위한 참고가격 자료

### (1) 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPA DB]

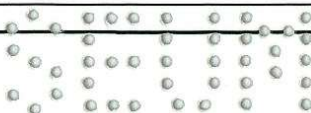
(단위 : 원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
							신축년도
#1	군자동 360-20	광진 동양파라곤 1단지	제1층 제110호	40.74	담보	580,000,000 (@14,236,622)	2021.02.02
							2008.02.04
#2	화양동 111-12	빌리브인테라스	제1층 제102호	43.33	담보	1,026,000,000 (@23,678,745)	2021.11.26
							2021.11.22
#3	화양동 111-12	빌리브인테라스	제1층 제104호	34.08	담보	810,000,000 (@23,767,606)	2022.01.13
							2021.11.22
#4	화양동 111-102	아스하임	제2층 제202호	72.19	시가 참고	960,000,000 (@13,298,241)	2022.06.17
							2018.11.16

▶ 단가 : 전유면적 기준

### (2) 인근지역 유사 부동산 가격수준

지리적위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유면적기준)	비 고
본건 인근	-	근린생활시설	@15,000,000원/㎡ ~ @25,000,000원/㎡	유사면적
<b>인근지역의 가격수준에 관한 의견</b>				
층별, 위치별 효용, 고객 접근성, 대중교통과의 거리 등에 따른 가격격차 있음.				



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

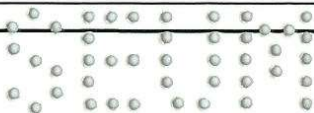
## IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : ₩1,731,000,000.

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
가	제1층 제102호	59.87	806,000,000	13,462,502	-
나	제2층 제201호	59.87	498,000,000	8,318,022	-
다	제3층 제301호	59.87	427,000,000	7,132,120	-
합계	-	-	1,731,000,000	-	-

## 2. 결정 의견

상기 참고가격 자료에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 평가대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 결정함.





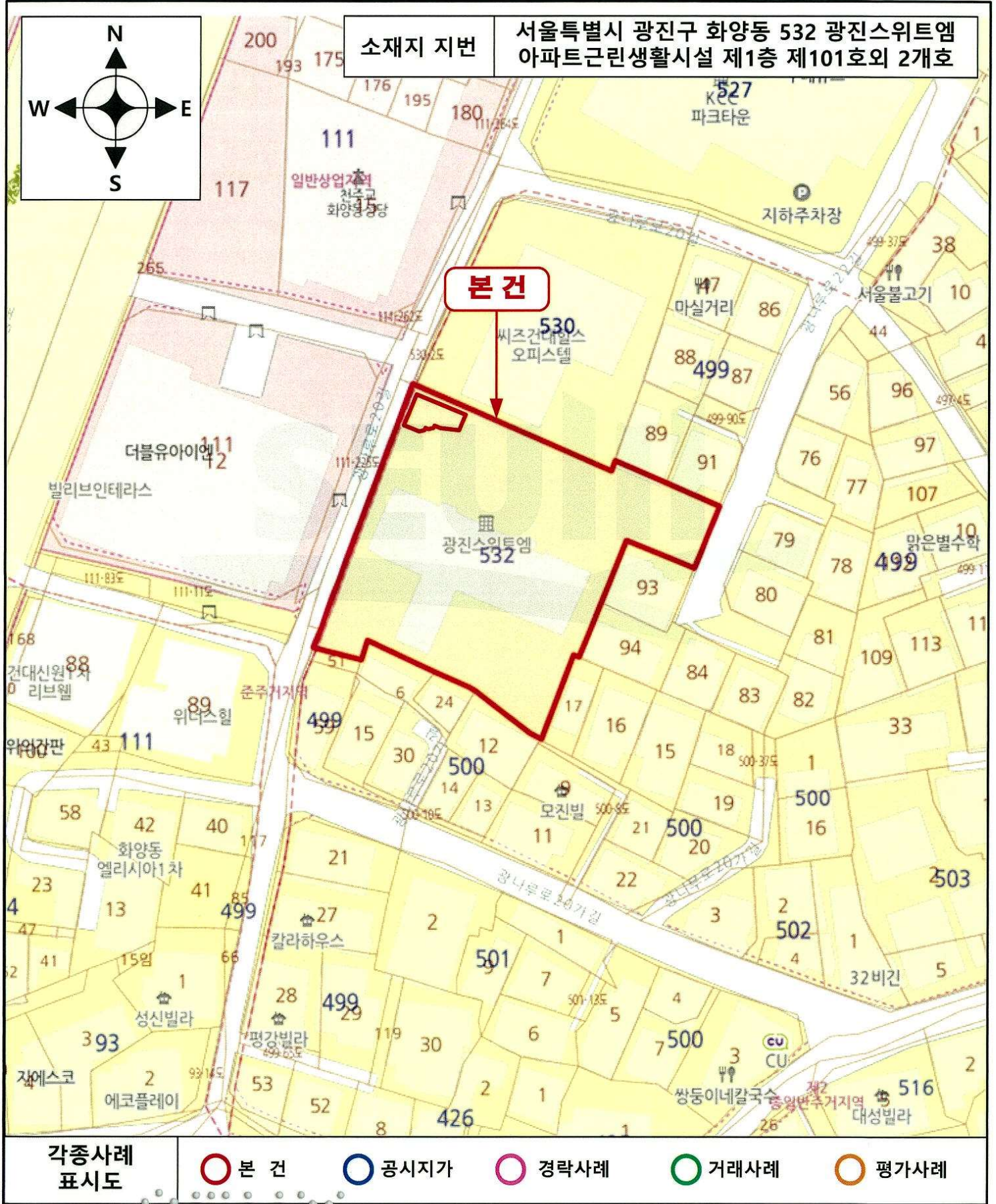
## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면적(㎡)		감정평가액		비 고											
					공 부	사 정	단 가 (원/㎡)	금 액 (원)												
1  가  나  다	서울특별시 광진구 화양동  [도로명주소] 서울특별시 광진구 광나루로20길 23(화양동)  서울특별시 광진구 화양동	532  532	근린생활시설  대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 근린생활시설(3호)  제3종일반주거지역					-											
									지1층		1.59									
									1층		75.55									
									2층		75.55									
									3층		75.55									
															2,146.8					
														(내)		59.87	59.87	-	806,000,000	비준가액
														철근콘크리트구조 제1층 제101호						
														1. 소유권	30.1098	2146.8 X -----	30.1098			
														대지권	2,146.8					
								토지, 건물	배분내역											
								토지 :	564,200,000											
								건물 :	241,800,000											
				(내)		59.87	59.87	-	498,000,000	비준가액										
				철근콘크리트구조 제2층 제201호																
				1. 소유권	30.1098	2146.8 X -----	30.1098													
				대지권	2,146.8															
								토지, 건물	배분내역											
								토지 :	348,600,000											
								건물 :	149,400,000											
				(내)		59.87	59.87	-	427,000,000	비준가액										
				철근콘크리트구조 제3층 제301호																
				1. 소유권	30.1098	2146.8 X -----	30.1098													
				대지권	2,146.8															
								토지, 건물	배분내역											
								토지 :	298,900,000											
								건물 :	128,100,000											
<b>합 계</b>									<b>₩ 1,731,000,000 .-</b>											
					이	하	여	백												
								합계금액 토지, 건물	배분내역											
								토지 :	1,211,700,000											
								건물 :	519,300,000											

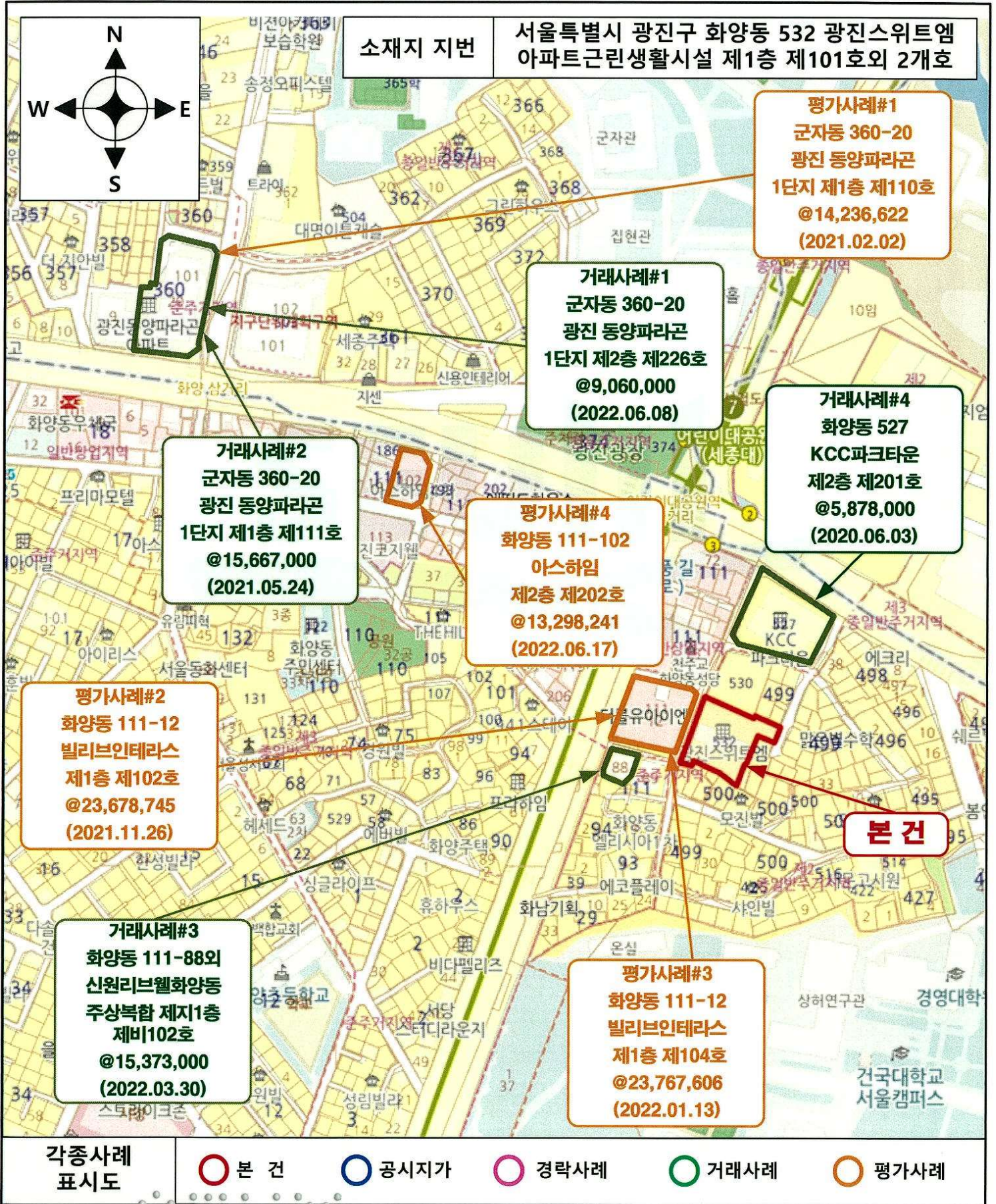
# 광역위치도



# 상세 위치도

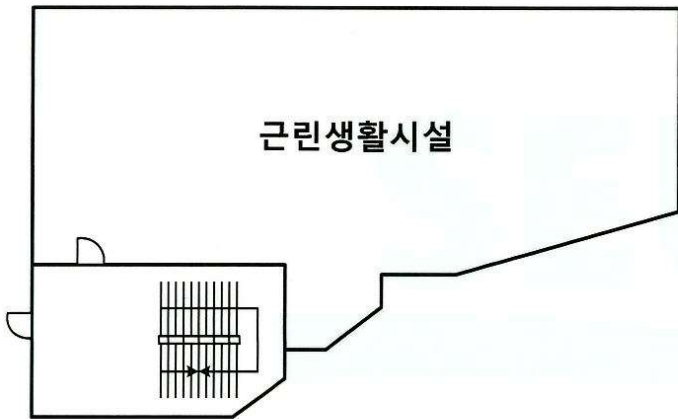
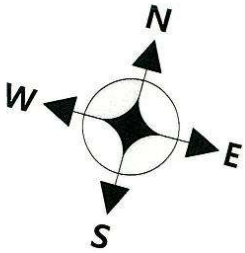


# 상세 위치도

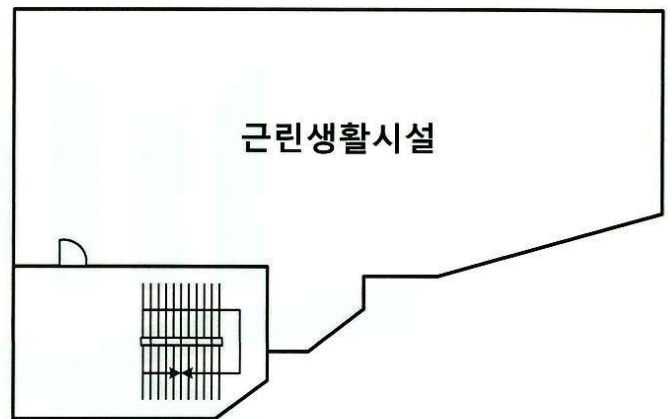


# 건물개황도 및 내부구조도

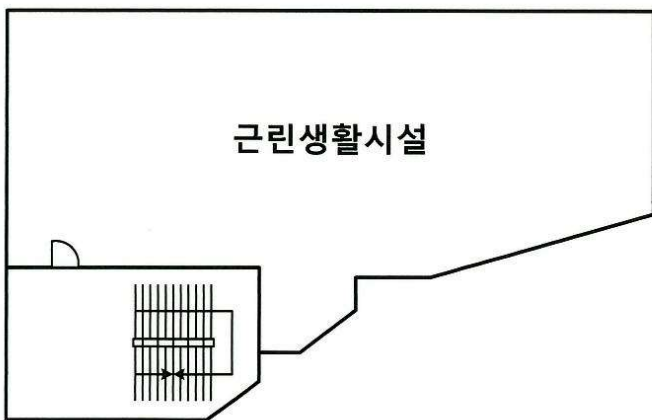
NON SCALE



(제1층 제101호)



(제2층 제201호)



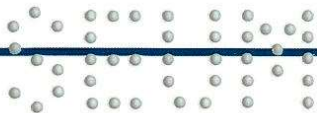
(제3층 제301호)

## [ 본건 ]

광진스위트엠아파트 근린생활시설  
제1층 제101호외 2개호

## [ 공부 전유면적 ]

각 59.87m<sup>2</sup>



# 사 진 용 지



본건 소재 건물

【본건 소재 건물 전경\_복서측촬영】



제3층 제301호

제2층 제201호

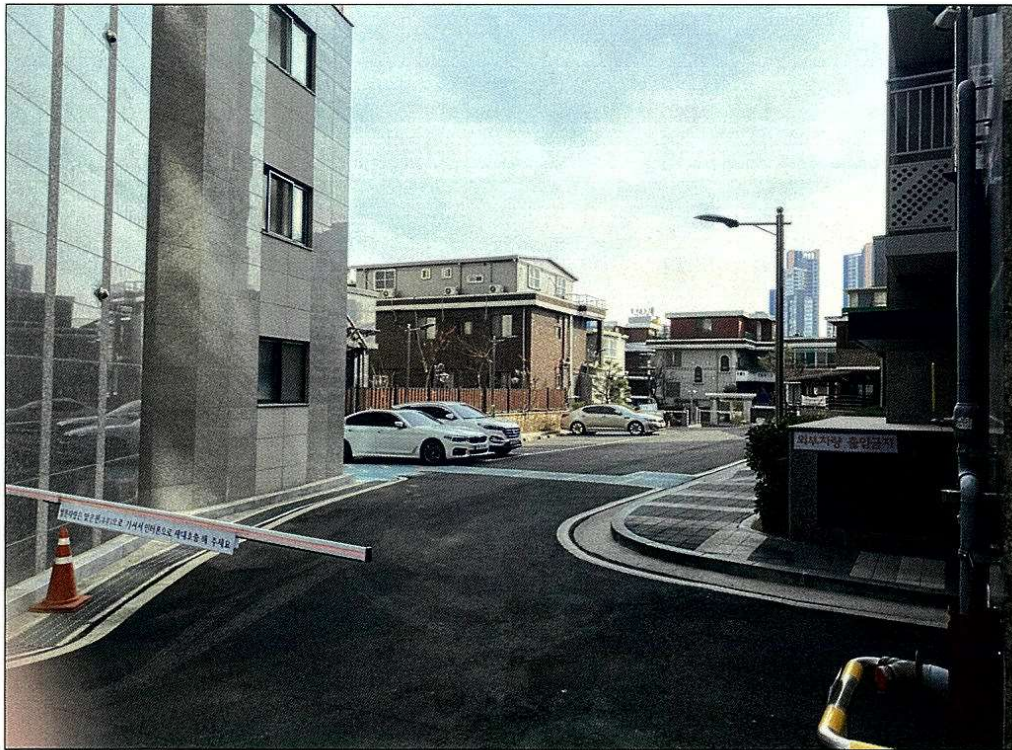
제1층 제101호

【본건 제1층 제101호, 제2층 제201호, 제3층 제301호\_서측 전경】

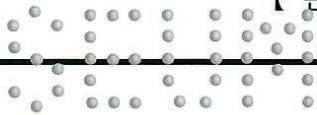
# 사 진 용 지



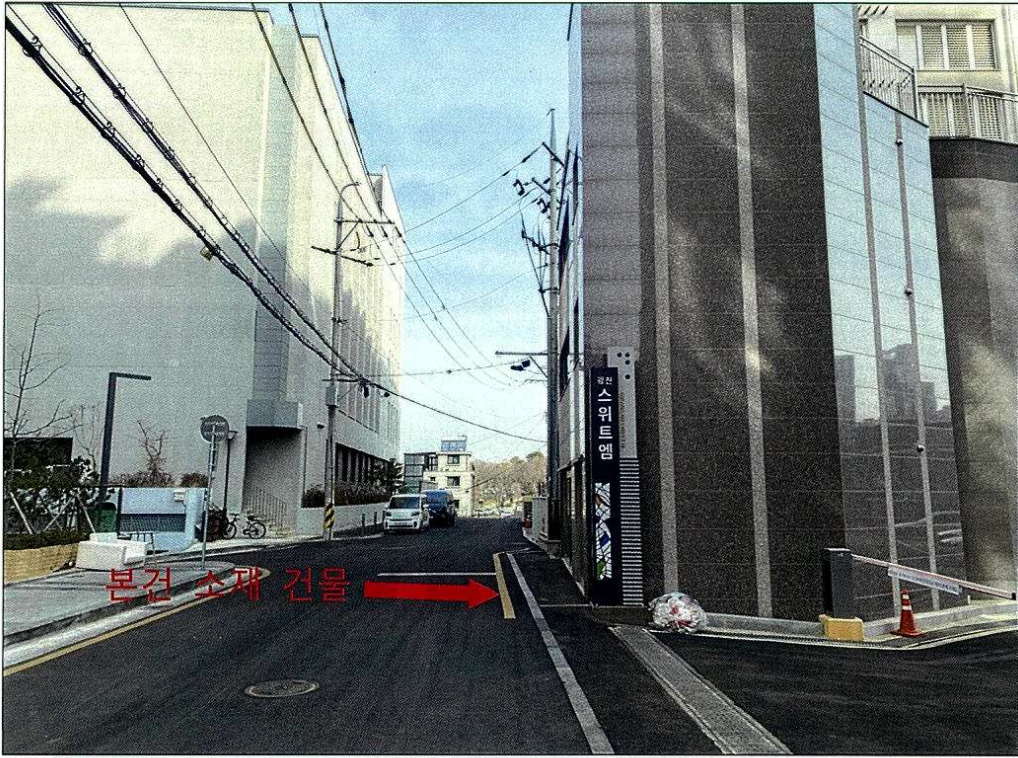
【 본건 건물 주 출입구 】



【 본건 건물 후면 주차장\_남서측촬영 】



# 사 진 용 지



【 본건 주위환경1\_북측촬영 】



【 본건 주위환경2\_남측촬영 】

