(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)03170 서울특별시 종로구 사직로 130 적선현대빌딩 8층
전 화 : 02)737-8871 전 송 : 02)739-2871

문서번호 : NA2024-0403-0006

시행일자 : 2024-04-05

수 신 : (주)무궁화신탁

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번 호				
처리과					
담당자					

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

2. 2024-04-03자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『서울특별시 성동구 도선동 2 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
감정평가 보수료 청구서 1 부
전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 신 재 범

감정평가서

Appraisal Report

서울특별시 성동구 도선동 2 소재 부동산

NA2024-0403-0006

2024-04-05

(주)무궁화신탁

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:02)737-8871 전송:02)739-2871

사 진 용 지

본 건 전 경

북동측 촬영

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 성 구 박 성 구 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 신 재 범 (서명 또는 인)

감정평가액	**삼십일억원정** (\3,100,000,000.-)			
의 뢰 인	(주)무궁화신탁	감정평가 목 적	공 매	
제 출 처	(주)무궁화신탁	기준가치	시 장 가 치	
소유자 또는 대상 업체명	(주)갑조건설 [수탁자 : (주)무궁화신탁]	감정평가 조 건	—	
목 록 표시 근거	집합건물 등기사항전부증명서 집합건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	—	2024.04.04	2024.04.04	2024.04.05

감정평가내용

공 부(公 簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	2개호	구분건물	2개호	—	3,100,000,000
	이	하	여	백	
합 계					\3,100,000,000.-

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 박 호 동 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	**서울특별시 성동구 도선동 2**		
건 물 명 동, 층, 호수	왕십리역요진와이하우스 제3층 제301호 외 1개호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	**물건종류**	구분건물
용 도	근린생활시설	**사용승인일**	2022년 06월 23일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가,나	제3층 제301호 외	140.59 외	3,100,000,000	@12,500,000 외	2개호
합 계			**\ 3,100,000,000.-**		

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
성동구청 서측 인근	광로	근린생활시설	@12,000,000원/㎡ ~ @13,000,000원/㎡	3층 기준
인근지역의 가격수준에 관한의견				
인근지역의 근린생활시설은 층별 및 위치별 효용에 따른 가격 편차가 나타남.				

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성동구 도선동 소재 성동구청 북서측 도로 월편에 위치하는 왕십리역 요진와이하우스 제3층 제301호 외 1개호로서, 공매를 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 일체로 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 2024년 04월 04일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은『감정평가에 관한 규칙』제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 04월 04일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 04월 04일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 위치확인

본건의 위치 확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현장조사시의 호별표시 등으로 하였으며, 내부이용상태 및 임대내역 등은 별도 확인하지 않았는 바 참고바람.

2) 참고사항

- 본건이 속한 왕십리역요진와이하우스는 토지의 동서면 고저차를 이용하여 건축되어 공부상 3층은 동측 광로변에서는 3층으로 보이고, 서측 소로변에서는 2층으로 보이는 바 참고바람.

- 본건은 공매를 목적으로 한 감정평가인 바 담보 등 타 목적으로 사용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		서울특별시 성동구 도선동 2				
건 물 명 동, 층, 호수		왕십리역요진와이하우스 제3층 제301호 외 1개호				
구 분		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권 (㎡)	전용률
가	제3층 제301호	140.59	55.69	196.28	25.64	71.6%
나	제3층 제302호	113.69	45.05	158.74	20.734	71.6%
용 도		근린생활시설	사용승인일	2022년 06월 23일		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

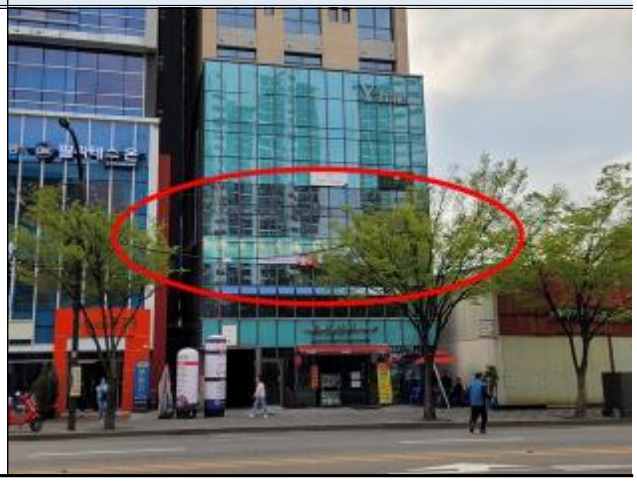
1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 서울특별시 성동구 도선동 소재 성동구청 북서측 도로 월편에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 전철역 및 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용편익은 양호함.
주 위 환 경	본건 일대는 상업용 및 업무용이 주를 이루고 있는 노선상가지대로서, 동측 인근으로 성동구청 및 교육청 등이 위치하며 상업용으로서의 제반 주위환경은 양호함.
토지형태 및 이 용 상 태	인접 도로와 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 왕십리역요진와이하우스 부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	동측으로 광로인 고산자로 및 서측으로 소로와 각각 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 남측 도보로 약 5분 소요거리에 왕십리역이 위치하고 있음.
버스정류장과 의 거 리	본건 인근으로 버스정류장이 다수 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역.
공부와의 차이 그 밖의 사항	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 19층건 중 제3층 제301호 외 1개호로서, 외벽 : 세멘몰탈위 석재 및 커튼월 마감 내벽 : 타일 및 인테리어 마감 바닥 : 타일 마감 창호 : 샷시 및 강화유리 창호임.						
이 용 상 황	(가),(나) 공히 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)임.						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	주차 설비
	○	-	-	○	○	○	○
주 차 여 건	주차타워 소재함.						
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.						

배 치 도	사 진
 【지3층】	

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)

감정평가법인 등은『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 감정평가할 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	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 신축년도
#1	**도선동 2**	**왕십리역 요진 와이하우스**	**-/ 2/201**	**132.08**	**24.088**	**2,050,000**	**2022.10.26**
						(@15,500)	**2022**
#2	도선동 69	성동 삼성쉐르빌	101/ 2/237-2	26.99	8.25	435,000	2021.08.27
						(@16,100)	2006
#3	도선동 257 외	렉스 프리미엄	-/ 1/101	35.25	5.999	1,493,000	2021.06.22
						(@42,400)	2020

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률(집합상가) : 서울/전체】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.53	0.57	0.59	0.09
2023년	-0.15	0.19	0.08	0.45
2024년	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

사례 기호	구 분	시점수정치 【2022.10.26 ~ 2024.04.04】
#1	자본수익률	(1+0.0009*67/92)*(1-0.0015)*(1+0.0019)*(1+0.0008) *(1+0.0045)*(1+0.0045*95/92) ≒ **1.01104**

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 (가),(나) : 비교사례 #1】

【상업용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 건물에 소재하여 단지외부요인 유사함.
	대중교통의 편의성			
	차량이용의 편리성			
	생산자서비스 종사자 밀도			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	공급 및 처리시설의 상태 등			
단지 내부 요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무	1.00	1.00	대상과 사례는 동일 건물에 소재하여 단지내부요인 유사함.
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 주차의 편리성 정도			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.80 (가)	대상은 사례 대비 층별효용 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		0.75 (나)	대상은 사례 대비 위치별 및 층별효용 열세함.
	내부 평면방식			
	주출입구와의 거리 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		**0.800**		**(가)**
		0.750		**(나)**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
가	2,050,000,000 (@15,500,000)	1.00	1.01104	0.800	140.59 132.08	1,764,938,418	**1,760,000,000** (@12,500,000)
나	2,050,000,000 (@15,500,000)	1.00	1.01104	0.750	113.69 132.08	1,338,038,682	**1,340,000,000** (@11,800,000)

▶ 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	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가목적	감정평가액(단가)	기준시점 신축년도
#1	도선동 2	왕십리역 요진 와이하우스	2/201	132.08	24.088	담보	2,040,000 (@15,400)	2023.06.12 2022
#2 (본건)	도선동 2	왕십리역 요진 와이하우스	3/301 3/302	254.28	46.374	담보	2,870,000 (@11,600외)	2022.09.07 2022
#3	도선동 2-1	TOWER 275	1/101	41.4	적정 대지권	담보	1,232,000 (@29,800)	2023.02.08 2023
#4	도선동 285-1	위너스 오피스	3/308	23.68	5.51	담보	296,000 (@12,500)	2022.01.26 2021

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
성동구청 서측 인근	광로	근린생활시설	@12,000,000원/㎡ ~ @13,000,000원/㎡	3층 기준
인근지역의 가격수준에 관한의견				
인근지역의 근린생활시설은 층별 및 위치별 효용에 따른 가격 편차가 나타남.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제3층 제301호	140.59	1,760,000,000	@12,500,000	
나	제3층 제302호	113.69	1,340,000,000	@11,800,000	
합 계			**\ 3,100,000,000.-**		

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	서울특별시	업무시설(오피스텔)	철근콘크리트구조				
	성동구	및 근린생활시설	(철근)콘크리트지붕				
	도선동		19층				
	2		지1층	355.26			
	왕십리역		1층	345.84			
	요진		2층	225.34			
	와이하우스		2층	56.51			
[	도로명주소	]	3층	335.14			
	서울특별시		4층~19층 각각	275.78			
	성동구		옥탑1층	26.84			
	고산자로						
	277						
1.	" 2	대		665.5			
			(내)				
가			철근콘크리트구조	140.59	140.59	1,760,000,000	(공용면적: 55.69㎡)
			제3층 제301호				
			1 소 유 권	25.64			
				--------	25.64		
			대 지 권	665.5			
						배분내역	
					토지 ;	616,000,000	
					건물 :	1,144,000,000	

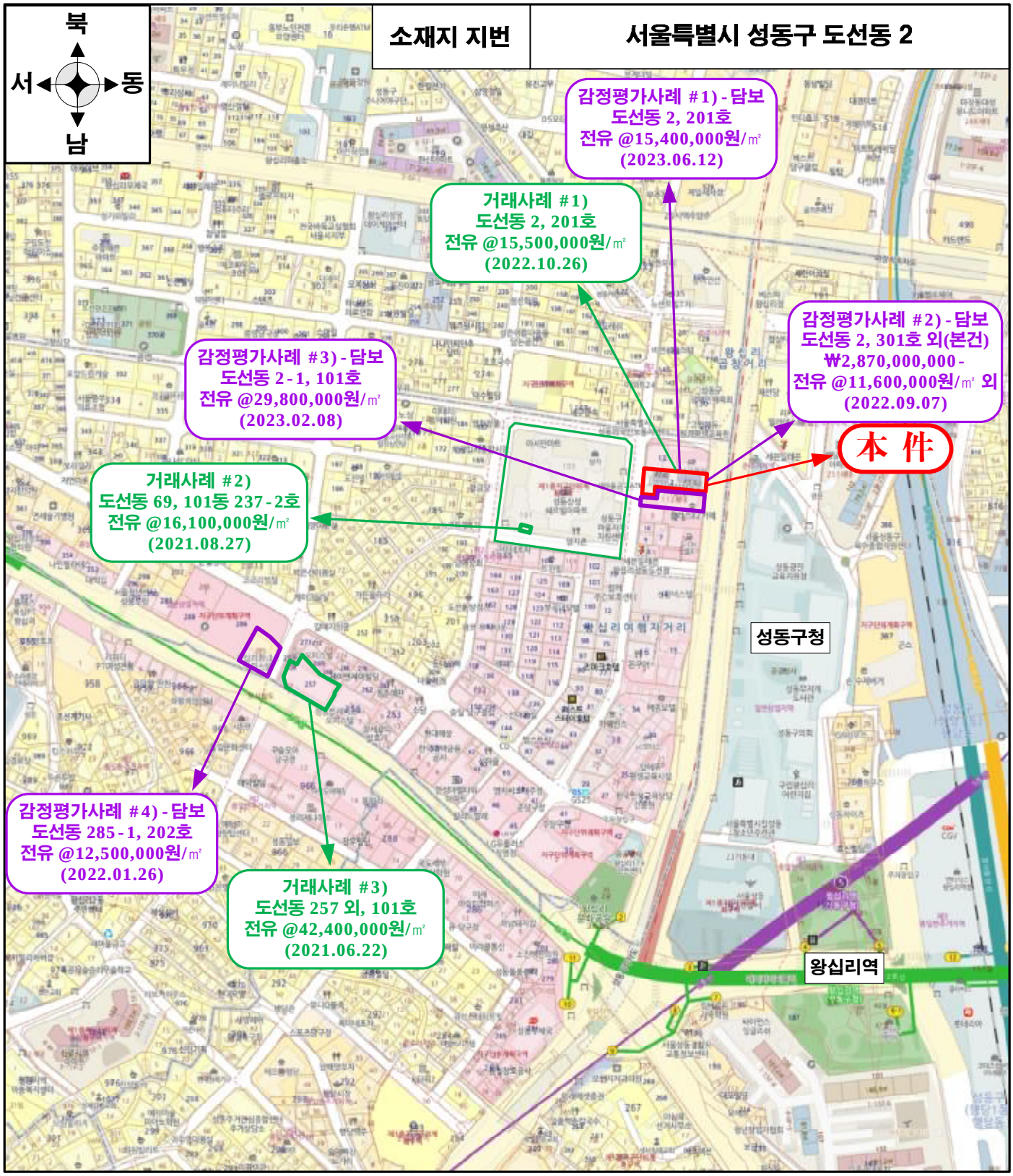
구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
나			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호 1 소 유 권 대 지 권	113.69 20.734 -------- 665.5	113.69 20.734	1,340,000,000 **배분내역** **토지 :** 469,000,000 **건물 :** 871,000,000	(공용면적: 45.05㎡)
	합 계					\3,100,000,000.-	
			이 하	여	백		

광 역 위 치 도

각종사례 표시도	○ 본 건	○ 표준지공시지가	○ 감정평가사례	○ 거래사례	○ 경매낙찰사례

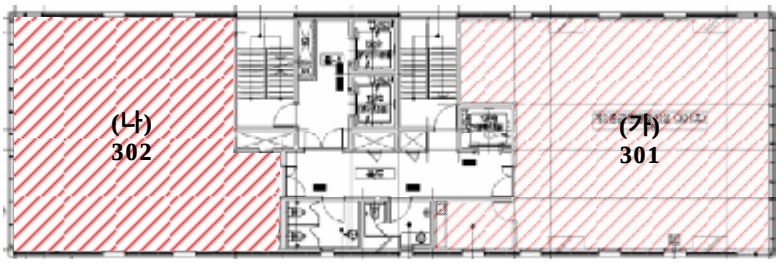
사 례 위 치 도



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례	경매낙찰사례

호별 배치도, 건물 이용상태 및 임대상황

【 호별 배치도 】



【제3층 】

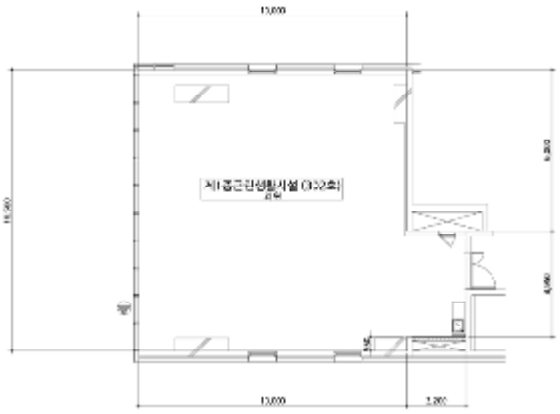
本 件

왕십리역요진와이하우스

(가) 제3층 제301호(전유면적 : 140.59㎡)

(나) 제3층 제302호(전유면적 : 113.69㎡)

【건물 이용상태】



【제302호 】

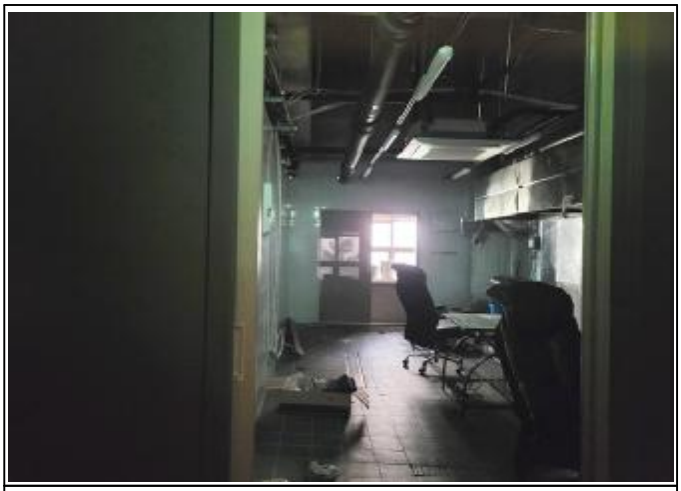
【제301호 】

사 진 용 지

본건전경//북서측 소로변 촬영

(가)//301호

(나)//302호



내부전경

주위환경//동측 광로변

주위환경//서측 소로변

감정평가 보수료 청구서

(주)무궁화신탁 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NA2024-0403-0006

一金이백육십만팔천일백원整 (\2,608,100.-)

의 뢰 문 서 번 호 :
의 뢰 일 자 : 2024-04-03
건 명 : 서울특별시 성동구 도선동 2 소재 부동산

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
가. 감 정 평 가 수 수 료		2,300,000	((3,100,000,000×8/10,000)×0.8) + 316,000 = 2,300,000
나. 실 비	토지조사비	0	
	물건조사비	20,000	
	여비교통비	40,000	
	공부발급비	2,000	
	특별용역비	0	
	기타 실비	9,000	
	실비 소계	71,000	
소 계		2,371,000	\1,000원 미만 절사
다. 부 가 가 치 세		237,100	소계 금액의 10%
합 계		2,608,100	
기 납부 착수금		0	
정 산 청 구 액		2,608,100	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.
※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "24-0403-0006" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 101-81-66911

※ 송 금 처

하나은행.경복궁역	272-810012-22104	(주)나라감정평가법인
국민은행.광화문	009-01-1213-559	(주)나라감정평가법인

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

대 표 이 사 신 재 범

나라감정평가법인