

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 엠씨아이대부(주)

건명 : 서울특별시 광진구 화양동 111-89 소재 부동산
감정평가

감정평가서 번호 : 하나 260702-00-016



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

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

김도곤



감정평가사

이지훈

이지훈



감정평가액	이십오억오천팔백만원정 (₩2,558,000,000.-)					
의뢰인	엠씨아이대부(주)		감정평가 목적	구매		
제출처	엠씨아이대부(주)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사청정오피스 (수탁자:신영부동산신탁(주))		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2026. 07. 03	2026. 07. 03	2026. 07. 06	
평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	9개호	구분건물	9개호	-	2,558,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩2,558,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 진우성 					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 광진구 화양동 소재 '건국대학교 서울캠퍼스' 북서측 인근에 위치하는 제4층 제402호 외 8개 호수에 대한 엠씨아이대부(주)의 공매를 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 7월 3일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 7월 3일에 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 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 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ④ 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 소유권·대지권 해당 토지와 구분건물의 배분가격을 '구분건물 감정평가명세표'에 별도 기재하였음.
- ⑤ 본건 전체 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인을 하지 못하였는바, 집합건축물대장 상 건축물현황도 및 탐문 등으로 진행하였으니 추후 업무 시 참고하시기 바람.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		통칭 '위너스힐' 제4층 제402호 외 8개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 광진구 화양동 [도로명주소] 서울특별시 광진구 광나루로20길 34	111-89	아파트 (36세대) 업무 시설 (오피스텔 27호) 근린생활 시설 (2호)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층				
				지3층	280.277			
				지2층	459.901			
				지1층	456.66			
				1층	350.878			
				2층 ~ 5층 각	249.053			
				6층 ~ 8층 각	181.489			
				9층 ~ 14층 각	189.888			
				옥탑1층	11.88			
				대	601			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제4층 제402호	27.119	27.119	392,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 59.951㎡
				소유권	7.393			
				1.x -----	601 x----	7.393		
(1)	상동	111-89	대	대지권	601			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	196,000,000	
						건 물:	196,000,000	
(2)				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제4층 제404호	17.484	17.484	260,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				소유권	4.767			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		통칭 '위너스힐' 제4층 제402호 외 8개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(3)				1.x ----- 대지권	601 x---- 601	4.767	배분내역 토 지: 130,000,000 건 물: 130,000,000	38.826㎡
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	16.848	16.848		
				소유권 1.x ----- 대지권	4.593 601 x---- 601	4.593		
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제407호	16.929	16.929		
(4)				소유권 1.x ----- 대지권	4.615 601 x---- 601	4.615	배분내역 토 지: 125,500,000 건 물: 125,500,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 37.645㎡
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제407호	16.929	16.929		
				소유권 1.x ----- 대지권	4.615 601 x---- 601	4.615		
				(내) 철근콘크리트구조				
(5)				(내) 철근콘크리트구조			배분내역 토 지: 126,000,000 건 물: 126,000,000	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		통칭 '위너스힐' 제4층 제402호 외 8개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(6)				제5층 제501호	26.853	26.853	388,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 59.413㎡
				소유권	7.321			
				1.x -----	601 x----	7.321		
				대지권	601			
				토지 · 건물		배분내역		
				토 지:	194,000,000			
				건 물:	194,000,000			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제5층 제504호	17.484	17.484	260,000,000	
소유권	4.767							
1.x -----	601 x----	4.767						
대지권	601							
토지 · 건물		배분내역						
토 지:	130,000,000							
건 물:	130,000,000							
(내)								
철근콘크리트구조								
(7)				제5층 제506호	16.848	16.848	251,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 37.645㎡
				소유권	4.593			
				1.x -----	601 x----	4.593		
				대지권	601			
				토지 · 건물		배분내역		
				토 지:	125,500,000			
				건 물:	125,500,000			
				(내)				
				철근콘크리트구조				

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		통칭 '위너스힐' 제4층 제402호 외 8개호										
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고				
					공 부	사 정						
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제507호	16.929	16.929	252,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 37.617㎡				
				소유권	4.615							
				1.x -----	601 x----	4.615						
				대지권	601							
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제508호	16.929	16.929	252,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 37.617㎡				
									소유권	4.615		
									1.x -----	601 x----	4.615	
									대지권	601		
									토지 · 건물		배분내역	
									토 지:		126,000,000	
									건 물:		126,000,000	
합 계							₩2,558,000,000.-					
				이 하	여	백						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 광진구 화양동 111-89 통칭 '위너스힐' 제4층 제402호 외 8개호		
도로명주소	서울특별시 광진구 광나루로20길 34 (화양동)		
	주용도	아파트(36세대), 업무시설(오피스텔27호), 근린생활시설(2호) 36세대/29개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2021.12.16	
	건물규모	층수	지하 3층/지상 14층
		연면적	4,227.723 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	전용률 (%)
			전유	공용	분양		
(1)	4층/402호	오피스텔	27.119	32.832	59.951	7.393	45.24
(2)	4층/404호	오피스텔	17.484	21.342	38.826	4.767	45.03
(3)	4층/406호	오피스텔	16.848	20.797	37.645	4.593	44.75
(4)	4층/407호	오피스텔	16.929	20.688	37.617	4.615	45.00
(5)	5층/501호	오피스텔	26.853	32.56	59.413	7.321	45.20
(6)	5층/504호	오피스텔	17.484	21.342	38.826	4.767	45.03
(7)	5층/506호	오피스텔	16.848	20.797	37.645	4.593	44.75
(8)	5층/507호	오피스텔	16.929	20.688	37.617	4.615	45.00
(9)	5층/508호	오피스텔	16.929	20.688	37.617	4.615	45.00
합계 (9개호)			173.423	211.734	385.157	47.279	-

※ 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.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	화양동 111-12	19/1910	업무시설 (오피스텔)	27.8217	63.1908	430,000,000 (@15,500,000)	2026.04.13 (2021.11.22)	복층
#2	화양동 94-9외	8/808	업무시설 (오피스텔)	32.49	45.99	581,702,890 (@17,900,000)	2026.05.01 (2022.05.26)	복층
#3	화양동 174	8/821	업무시설 (오피스텔)	17.462	36.9047	270,000,000 (@15,500,000)	2026.03.07 (2023.06.28)	복층
#4	화양동 94-13외	5/506	업무시설 (오피스텔)	15.045	25.762	208,400,000 (@13,900,000)	2024.11.22 (2021.07.13)	단층

(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 (1) ~ (9)

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2026.04.13/ 2026.07.03	
서울 강북지역 동북권 오피스텔(주거용)	0.060% (1.00060)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2026.03	99.75
			기준시점 당시 지수	2026.05	99.81
		산식		$1 + (99.81 - 99.75) / 99.75$ ≈ 1.00060	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1),(5) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편의시설과의 접근성 및 편의성	인근 편의시설의 거리 및 편의성	0.97	본건은 사례대비 차량 이용의 편의성 등에서 열세함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성			
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	0.98	본건은 사례대비 건물의 규모 등에서 열세함.
		건물의 규모		
	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		
	건물의 노후도	난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및상태		
주차시설 및 공용시설의 상태	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			
	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
보안 및 유지관리	주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태			
호별요인	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태	0.98	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 열세함.	
	층별 효용			-
	위치별 효용 (동별 및 라인별)			일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도
				엘리베이터, 계단으로의 접근성
				소음의 영향 정도
				사생활 침해의 정도
	향별 효용			공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편의시설의 접근성
-				
전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
기타요인	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부		
행정적 규제	-	0.932	-	
기타 가치에 영향을 미치는 요인				
가치형성요인 비교치 (누계)			0.932	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 (2)~(4),(6)~(9) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편의시설과의 접근성 및 편의성	인근 편의시설의 거리 및 편의성	0.97	본건은 사례대비 차량 이용의 편의성 등에서 열세함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도로의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면) 획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
	자연환경	인근 교육시설의 종류, 학군 선호도 자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
(단지) 내부요인	거주환경	거주환경 조성상태 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리	0.98	본건은 사례대비 건물의 규모 등에서 열세함.
	시공사의 브랜드	-		
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	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		
호별요인	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부	1.01	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 열세하나, 전유부분 면적 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.
	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		
	층별 효용	-		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도 사생활 침해의 정도 공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편의시설의 접근성		
기타요인	향별 효용	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부		
기타요인	행정적 규제	-	1.00	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-		
가치형성요인 비교치 (누계)			0.960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/호	전유 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(1)	4/402	27.119	#1	15,300,000	1.000	1.00030	0.932	14,454,667	391,996,114	392,000,000
(2)	4/404	17.484	#1	15,300,000	1.000	1.00030	0.960	14,888,928	260,318,017	260,000,000
(3)	4/406	16.848	#1	15,300,000	1.000	1.00030	0.960	14,888,928	250,848,658	251,000,000
(4)	4/407	16.929	#1	15,300,000	1.000	1.00030	0.960	14,888,928	252,054,662	252,000,000
(5)	5/501	26.853	#1	15,300,000	1.000	1.00030	0.932	14,454,667	388,151,172	388,000,000
(6)	5/504	17.484	#1	15,300,000	1.000	1.00030	0.960	14,888,928	260,318,017	260,000,000
(7)	5/506	16.848	#1	15,300,000	1.000	1.00030	0.960	14,888,928	250,848,658	251,000,000
(8)	5/507	16.929	#1	15,300,000	1.000	1.00030	0.960	14,888,928	252,054,662	252,000,000
(9)	5/508	16.929	#1	15,300,000	1.000	1.00030	0.960	14,888,928	252,054,662	252,000,000
합계		173.423	-	-	-	-	-	-	-	2,558,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근	주택 및 상가혼용지대	세로변	14,000,000~15,000,000 내외	준주거

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	화양동 111-89 4/402 외 8개호	오피스텔	173.423	385.157	2,805,000,000	2023.09.01	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(2)	화양동 111-89 4/405	오피스텔	17.484	38.826	300,000,000 (@17,200,000)	2024.05.22 (2021.12.16)	담보	동일건물 복층
(3)	화양동 111-89 4/403	오피스텔	18.619	41.284	342,000,000 (@18,400,000)	2025.05.19 (2021.12.16)	담보	동일건물 복층
(4)	화양동 111-12 10/1005	업무시설 (오피스텔)	16.8752	38.6824	250,000,000 (@14,800,000)	2025.02.25 (2021.11.22)	공매	복층
(5)	화양동 94-9외 5/501	업무시설 (오피스텔)	26.85	38.3	451,000,000 (@16,800,000)	2025.05.26 (2022.05.26)	담보	복층
(6)	군자동 361-26외 13/1305	업무시설 (오피스텔)	14.1	25.37	233,000,000 (@16,500,000)	2026.02.27 (2026.03.04)	담보	단층
(7)	화양동 94-13외 6/605	업무시설 (오피스텔)	15.045	25.762	208,000,000 (@13,800,000)	2026.03.17 (2021.07.13)	법원 경매	단층
(8)	화양동 29-25외 7/701	업무시설 (오피스텔)	14.1	26.64	239,000,000 (@17,000,000)	2025.03.26 (2025.02.18)	담보	단층

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	서울 광진구 2025년 07월 ~ 2026년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	64,017,670,000	64,276,279,909	100.4	529	132	25.0
오피스텔	3,869,000,000	3,473,499,000	89.8	11	7	63.6
오피스텔(주거)	3,763,800,000	3,397,588,000	90.3	94	13	13.8

(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 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
(1)	제4층 제402호	27.119	7.393	392,000,000
(2)	제4층 제404호	17.484	4.767	260,000,000
(3)	제4층 제406호	16.848	4.593	251,000,000
(4)	제4층 제407호	16.929	4.615	252,000,000
(5)	제5층 제501호	26.853	7.321	388,000,000
(6)	제5층 제504호	17.484	4.767	260,000,000
(7)	제5층 제506호	16.848	4.593	251,000,000
(8)	제5층 제507호	16.929	4.615	252,000,000
(9)	제5층 제508호	16.929	4.615	252,000,000
합계		173.423	47.279	2,558,000,000

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 배분 비율 결정

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 · 건물 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 오피스텔 토지 · 건물 배분비율표

구분			토지	건물
오피스텔	서울	5층 이하	55~60	40~45
		6~10층	45~55	45~55
		11층 이상	40~50	50~60
	수도권 (서울 제외)	5층 이하	30~35	65~70
		6~10층	25~35	65~75
		11층 이상	20~30	70~80
	광역시 (서울 제외)	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

주 1: 본 배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 주로 적용함.

2: 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변 환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음(즉, 상기 범위를 초과하여 적용할 수 있음).

3: 본 배분비율은 비주거용형별로 주된 용도를 기준으로 산정되었으니, 부속용도인 경우 적의 조정하여 적용해야 함.

4: 지하층의 배분비율은 자료의 한계로 인하여 기준층(상가건물: 1층, 오피스건물 2층)에 층별 효용비를 적용한 부동산가격을 기초로 산정한 것으로, 평가사례에 따라 적의 조정해야 함

5. 실증분석에서 자료수가 충분치 않거나 일부 평가 경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 기존 비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였으며, 자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성이 있음

출처: 비주거용 집합건물의 토지 · 건물 배분비율 작성 연구 (한국부동산연구원, 2024)

4. 토지 · 건물 배분 비율 결정

본건은 서울특별시 광진구 화양동에 위치하는 오피스텔로서, 본건의 지역 특성, 인근 오피스텔, 본건 건물 규모, 건물의 노후도, 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성 상의 제약요인 등을 종합 참작하여, 토지 · 건물 배분 비율을 아래와 같이 결정하였음.

구분		비율
오피스텔	토 지	50 %
	건 물	50 %

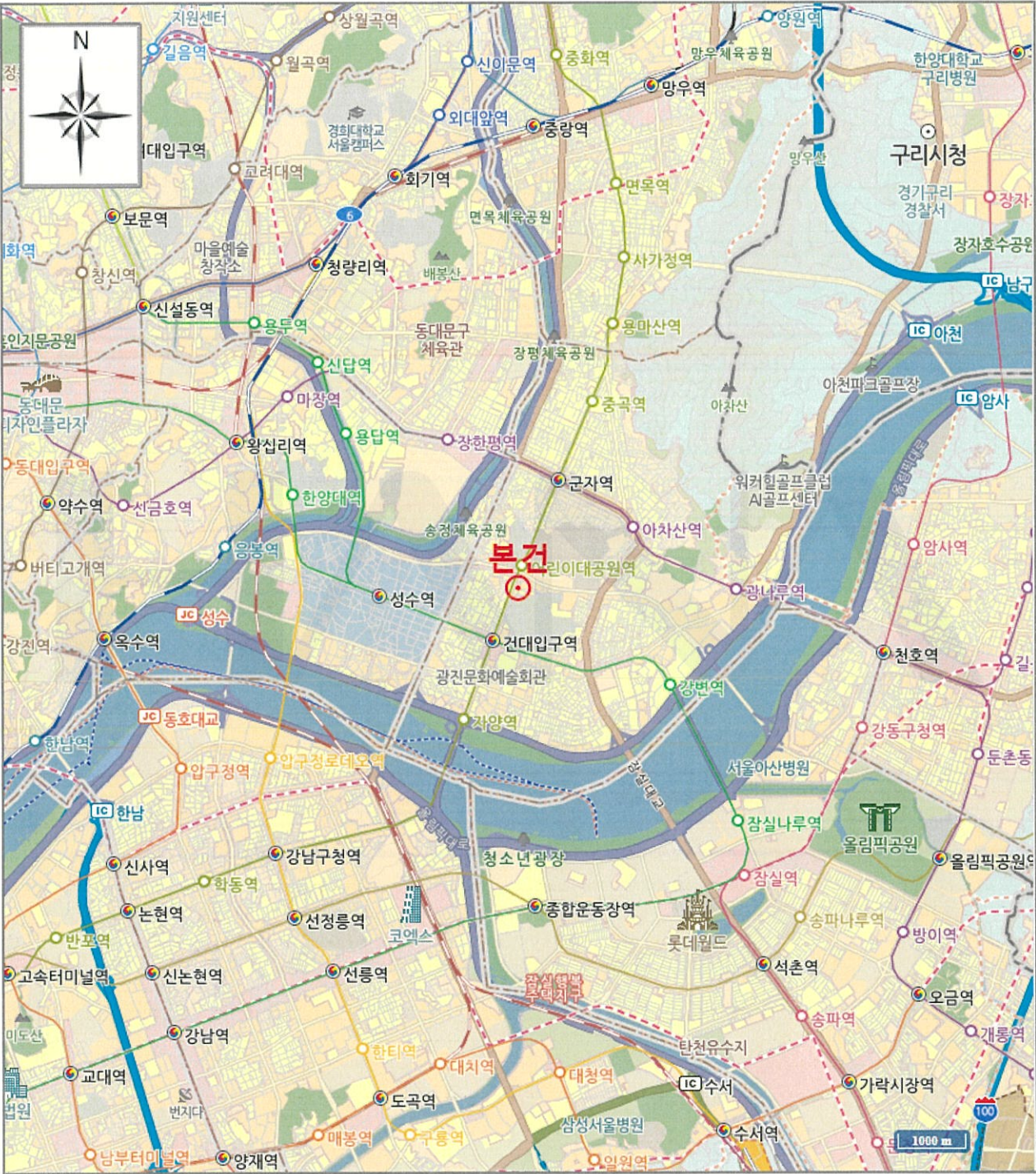
(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 서울특별시 광진구 화양동 소재 '건국대학교 서울캠퍼스' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주택 및 상가혼용지대로서 제반 주위환경은 대체로 무난함.
교 통 상 황	본건까지 차량의 진·출입이 가능하고 인근에 지하철역(어린이대공원역-7호선) 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 대체로 무난함.
인접도로상태	본건 북측으로 노폭 약 8미터, 동측으로 노폭 약 4미터의 도로와 각각 접하며, 남측으로 노폭 약 3미터의 막다른도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	일련번호 1: 도시지역, 준주거지역(당초:일반주거지역, (지구단위계획내용에 부합되는 경우에만 상향되는 용도지역의 적용을 받음)), 지구단위계획구역, 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>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),토지거래계약에관한허가구역(허가대상 용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~ 2026.12.31.)임.
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층건 중 제동 제4층 제402호 외 8개호수로서, 외벽 : 타일붙임 마감 등, 창호 : 샷시창호 등임. ※ 본건은 이해관계인의 부재 등으로 내부확인을 하지 못하였는바, 내벽 및 바닥 구조의 기재를 생략하였음.
이 용 상 황	기준시점 현재 본건 전체 공부상 '오피스텔'(주방, 욕실, 현관, 다락 등)로 기재되어 있음.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 승강기 설비, 시스템에어컨에 의한 냉난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러 설비 등이 되어있음.
임대사항	-.
기타사항	-.

광역위치도

소재지

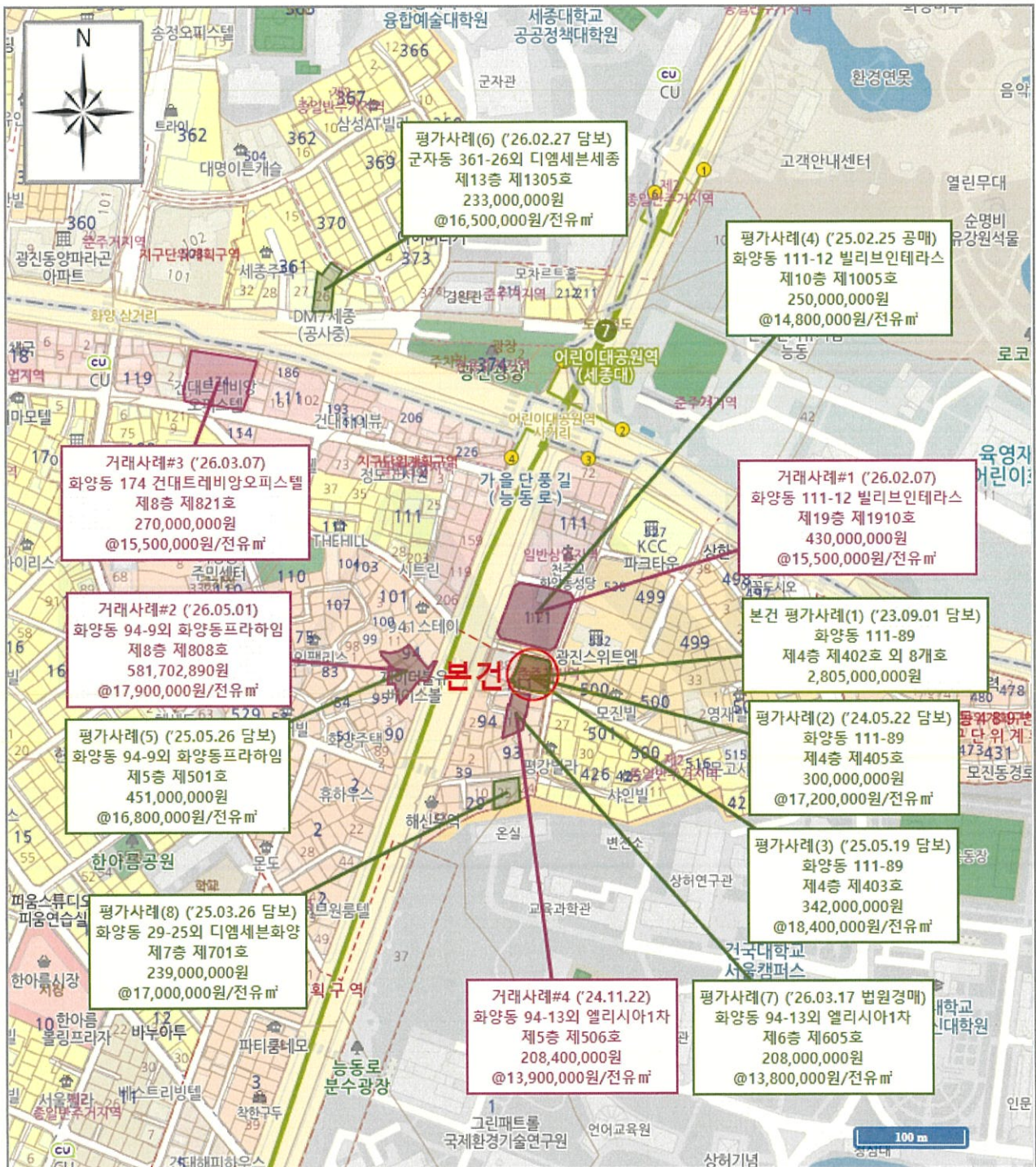
서울특별시 광진구 화양동 111-89



가 격 참 고 도

소재지

서울특별시 광진구 화양동 111-89



[범 례]

■ 본 건

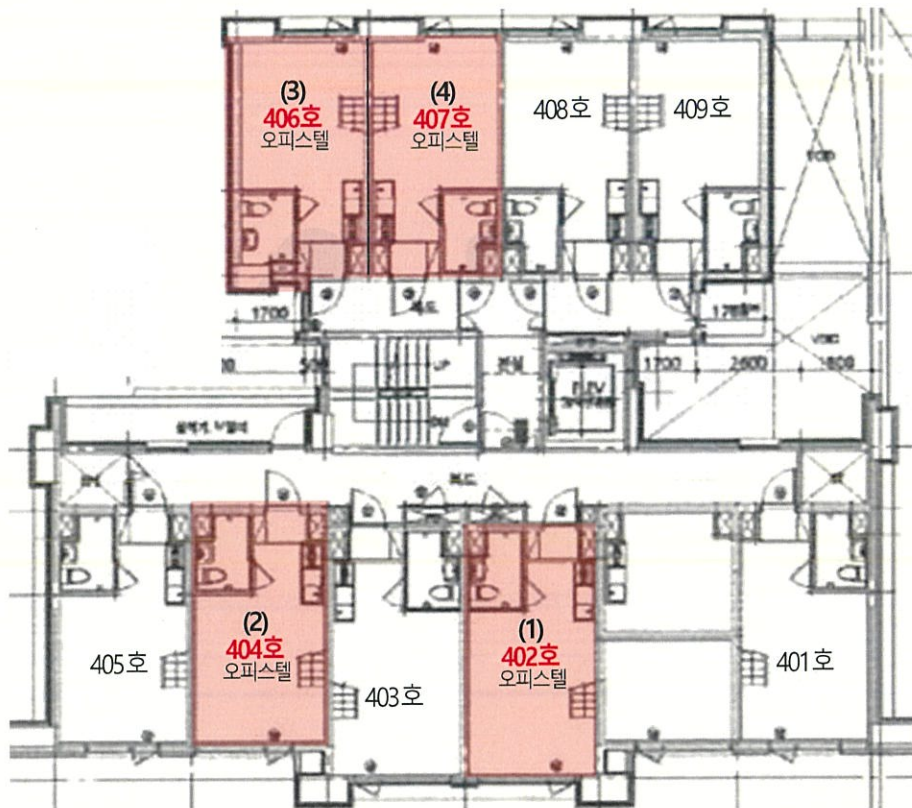
■ 평가사례

■ 거래사례

건물내부구조도 및 임대개황도



통칭'위너스힐' 제4층 제402호 외 8개호
(호별배치도 및 내부구조도)

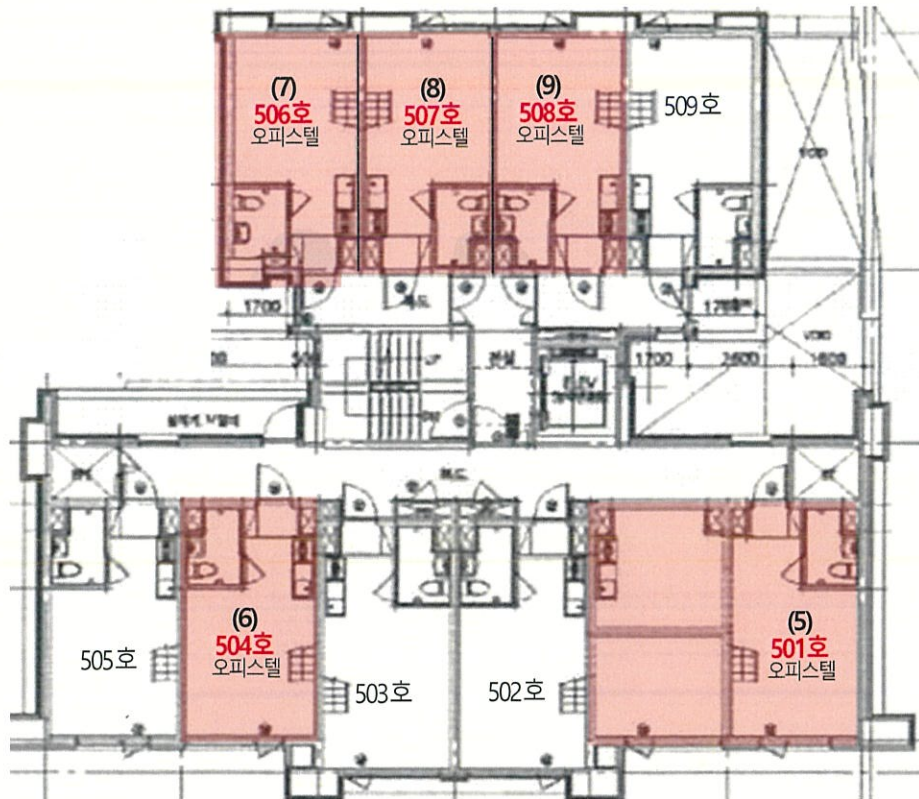


[제 4 층]

건물내부구조도 및 임대개황도



통칭 '위너스힐' 제4층 제402호 외 8개호
(호별배치도 및 내부구조도)



[제5층]

사 진 용 지

소재지	서울특별시 광진구 화양동 111-89
-----	----------------------



본건 전경



주위환경 - 북측 접면도로



주위환경 - 동측 접면도로



공동현관

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 260702-00-016

엠씨아이대부(주) 귀하

이백삼십오만육천이백원정 (₩2,356,200.-)

2026-07-02 일자로 의뢰하신 『 서울특별시 광진구 화양동 111-89 402호 외 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목	금 액	비 고
가.평가수수료	2,003,120	하한율 적용(0.8) $1,006,000 + (1,558,000,000 \times 8 / 10,000 \times 0.8)$
나.여 비	40,000	서울특별시 광진구
토지조사비	-	【물건조사비】9동 x 10,000 【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 집합등기부 6,300 【기타 실비】 사진 1장 x 2,000원 = 2,000원
물건조사비	90,000	
공부발급비	7,300	
임대차조사비	-	
기타 실비	2,000	
특별용역비	-	
소 계	139,300	
수수료합계(공급가액)	2,142,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	214,200	
총 계	2,356,200	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	2,356,200	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (260702-016)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)하나감정평가법인 사업자등록번호 : 120-86-05531 (세금계산서문의:TEL 02-2182-8080)

★ 계 좌 번 호 ★

◆ K E B하나은행-양재동 : 150-910023-49104
◆ 기업은행-양재역 : 537-005186-04-014
◆ 신한은행-BPR : 100-025-468848
◆ 새마을금고-낙성대 : 0926-09-007001-0

예금주 【 (주)하나감정평가법인 】

(주)하나감정평가법인

대 표 이 사 김 도 곤

(TEL. : 02-2182-8000 FAX. : 02-558-0440)