

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

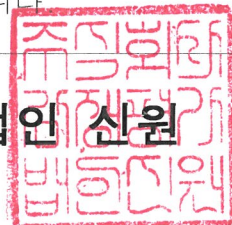
건 명: 초안산캠핑장 매점 임대 감정평가

의뢰인: 노원구시설관리공단이사장

감정평가서번호: SW-1-250306-101

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.

(주)감정평가법인 신원



(임료)감정평가표

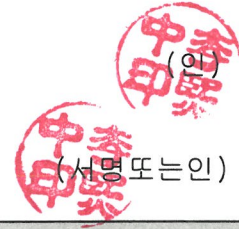
Page : 1

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

감정평가사

이희중

(주)감정평가법인 신원 대표이사 이희중



(서명또는인)

감정평가액	일천칠백이만오천팔백원정(₩17,025,800.-)				
의뢰인	노원구시설관리공단이사장	감정평가 목 적	(市) 임료(사용료)		
제출처	노원구시설관리공단이사장	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	노원구시설관리공단	감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-	2025.05.20	2025.03.05 ~ 2025.03.14	2025.03.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가 금 액
	임대료	1식	임대료	1식	- 17,025,800
	이	하	여	백	
합 계					₩17,025,800
심사 확인	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				

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가의견

1. 본건은 서울특별시 노원구 월계동 소재 서울지하철 1호선 녹천역 서측인근에 위하는 '초안 산 캠핑장' 내 '매점'의 임대료 산정을 위한 관리 목적의 감정평가 건입니다.
2. 본건 임대료는 「부동산가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관계법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 대상물건과 가치형성이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하는 임대사례비교법으로 감정평가 하였습니다.
3. 본건의 임대료 산정기간은 2025년 05월 20일 ~ 2028년 05월 19일이며, 임대료산정 기준시점은 귀 요청에 의거 임대개시시점인 2025년 05월 20일 입니다.
4. 본건 임대료는 임대부분의 정상적인 사용·수익을 위한 본건 건축물의 공용부분 및 대지의 사용권이 함께 임대되는 것을 전제로 보증금이 없는 상태에서의 실질임대료이며, 본건 임차인의 사용수익에 수반하여 발생하는 전기료·수도료 등의 부가사용료와 공익비 등은 본건 임대료에 포함하지 않았으며, 귀 요청에 의거 부가가치세(VAT)는 실질임대료에 포함되어 있으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
5. 임대기간은 12개월을 기준으로 산정하고, 임대기간 내 임대조건은 변경이 없는 것을 전제로 하였습니다.
6. 본건 시설물의 소재지, 지번, 평가대상면적, 임대부분의 위치 등은 귀 의뢰목록 등에 의거 하였는바, 임대시 재 확인하시기 바랍니다.

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 본건개황

1. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 노원구 월계동 소재 서울지하철 1호선 녹천역 서측인근에 위하는 '초안 산 캠핑장' 내에 위치하며, 인근은 대단위 아파트단지, 단독주택, 공동주택, 각급학교 등으로 구성되어 있습니다.

2. 도로 및 교통상황

본건까지 차량의 진출입 및 주정차가 용이하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역이 소재하고 있어 제반 교통상황은 양호한 편입니다.

3. 토지형태 및 이용상황

부정형 토지로서 인접 도로 대비 대체로 완경사지이며, 캠핑장 부지로 이용중에 있습니다.

4. 토지의 이용계획사항

자연녹지지역 등.

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 건물의 상황

1. 초안산 캠핑장의 개요

- 소 재 지 : 서울특별시 마들로 5가길 66-107
- 토 지 면 적 : 2,071㎡
- 비 고 : 자연녹지지역, 지목 '전'

2. 시설규모(초안산 캠핑장)

시설명	규모
캠핑사이트	50면
캐빈하우스	3동
관리동	1동
부속동	4동
트리하우스	1식
기타시설	샤워장, 화장실, 전기시설, 개수대 등

3. 임대료 산정 대상시설

본건 기호	시설명	용도	위치	면적(㎡)	비고
1	초안산캠핑장 매점	캠핑장내 매점	서울특별시 노원구 마들로 5가길 66-107	63.6	월~일:06시~24시 휴장일:매주 화요일

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 비준임료의 산정

1. 임대사례의 선정

소재지		서울특별시 노원구 마들로 5가길 113
임대사례1	시설명	월계배드민턴장 용품점
	구조	철골구조 등
	면적	12.09㎡
기준시점(임대개시시점)		2023.11.25
㎡ 당 연간 실질임료		₩ 491,862(VAT별도)

인근의 임대사례 중 대상토지와 위치적·물적 유사성 및 계약조건의 유사성이 인정되고 시점 수정·사정보정 등이 가능한 위 임대사례를 선정하였습니다.

2. 사정보정

정상적인 이용상태에서의 적정임료로 판단되어 별도 보정요인은 없습니다.(1.00)

3. 시점수정 [자본수익율기준 - 서울특별시, 상업용부동산 임대동향조사, 한국부동산원]

- 임대사례 1

구분	자본수익율(%)	비고
2023년 4/4 분기	0.64*37/92	일할상각
2024년 1/4 분기	0.55	-
2024년 2/4 분기	0.72	-
2024년 3/4 분기	0.91	-
2024년 4/4 분기	0.83*232/92	일할상각, 연장적용
누계 (2023.11.25 ~ 2025.05.20)	4.603 (1.04603)	-

※ 기준시점 현재 발표된 지수 중 가장 최근인 2024년 4/4분기 지수를 연장적용함.(이하동일)

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 지역요인

본건과 임대사례의 지역요인은 대체로 유사합니다.

5. 개별요인

임대사례				본건	
요인	조건	항목	사례	본건	비교내용
외부 요인	가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	1.00	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	접근 조건	상업시설과의 거리 및 교통시설과의 편의성			
	환경 조건	인근환경, 자연환경, 공급 및 처리시설의 상태 등			
	획지 조건	획지상태			
	행정적 조건	행정상의 규제정도 등			
	기타 조건	장래의 동향, 기타			
건물 요인	시공 상태	건물의 구조, 마감상태 및 안정성 등	1.00	0.85	본건은 사례 대비 건물 노후도 등에서 우세하나, 면적 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
	노후도	건물의 관리상태, 설계의 양부, 각종설비의 유무, 종류, 수준 등			
	규모, 구성비	전유부분의 비율, 건물의 규모 및 단지구성 등			
	공용 시설	주차시설, 현관시설 등			
	기타	기능 등에 의한 이용상 저해정도 등			
	개별 요인	총별 효용 · 호별 효용			
조망, 개방감, 압박감 등					
소음의 영향 등					
엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 건물내 동선, 전유면적의 과소					
프라이버시 침해 및 외부인의 침입가능성 등					
기타 요인	기타	주차장 등에 대한 전용사용권 등	1.00	0.53	본건은 사례 대비 수요적측면에서 열세함.
		계약조건, 대지권의 종류 및 크기 등			
		수요적측면(계절별, 요일별 이용격차 등)			
		배관, 내부마감재, 수전유지상태, 전유부분 내 기타설비 등			
격차를 누계			1.000	0.473	-

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준임료

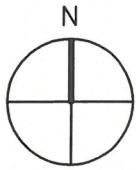
본건 기호	사례 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	임대면적 (㎡)	실질임료 총액 (VAT제외)	실질임료 총액 (VAT포함)
1	491,862	1.00	1.04603	1.000	0.473	63.6	15,478,000	17,025,800

※ 임대기간: 2025.05.20 ~ 2028.05.19

※ 연간 실질임료 총액 = 임대사례 * 사정보정 * 시점수정 * 지역요인 * 개별요인 * 임대면적

※ VAT(부가가치세) : 실질임료총액 * 10%

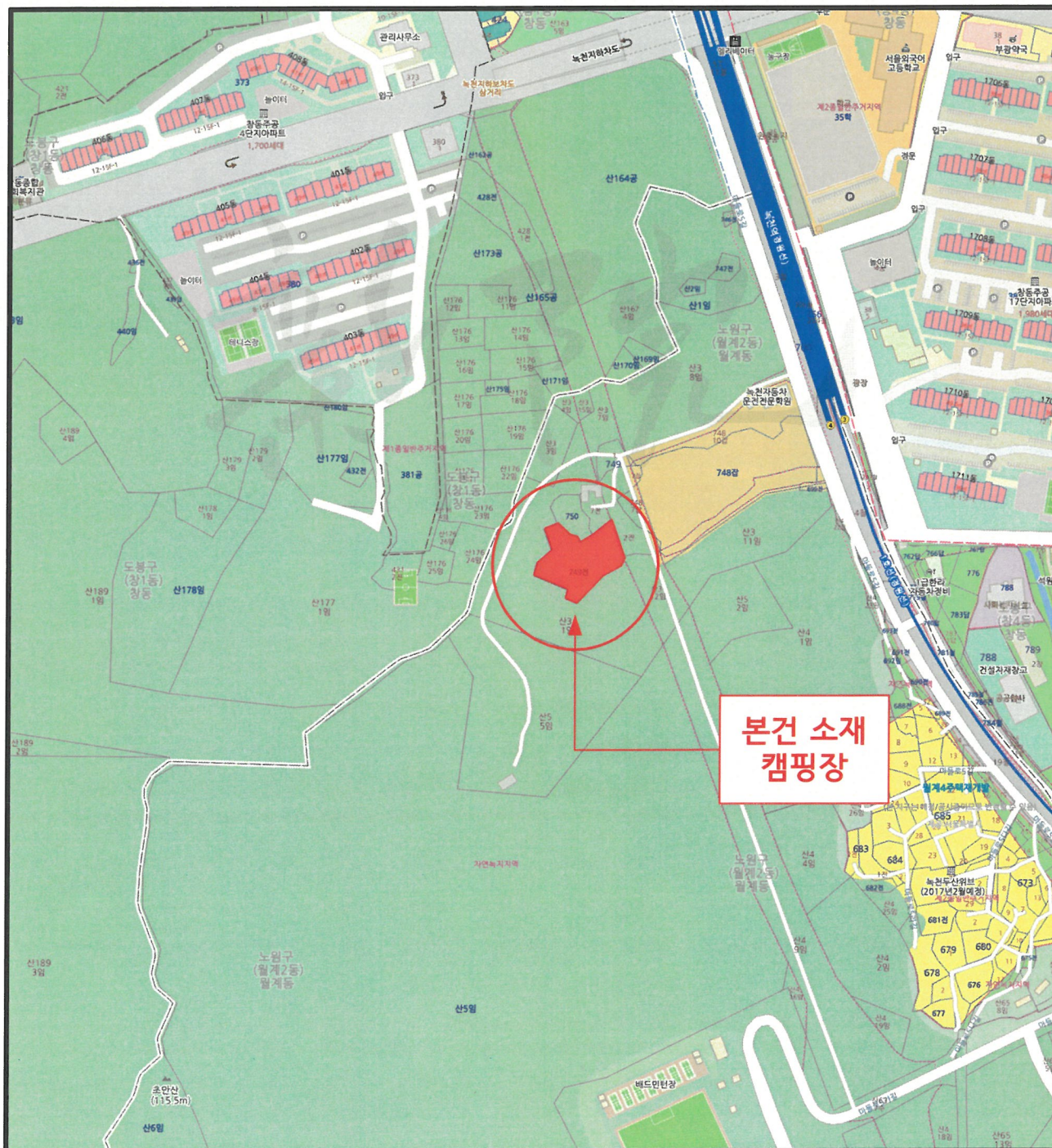
광역위치도



소재지

서울특별시 노원구 월계동 749





회 보 서

우)03992 서울특별시 마포구 동교로23길 67, Y빌딩 5층 (연남동 571-13)
E-Mail : shinwon5100@KAPALAND.CO.KR 홈페이지 : <http://appsw.co.kr/>

TEL. 02-6338-5100
FAX. 02-6338-5111

문서번호 : sw-1-250306-101

시행일자 : 2025-03-17

수 신 : 노원구시설관리공단이사장

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 · 공 람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)감정평가법인 신원의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 공단의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.03.06자 귀 제 『공공사업팀-993』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『초안산캠핑장 매점 임대 감정평가』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 신원



수수료 청구서

(전화: 02-6338-5100, FAX: 02-6338-5111)

문서번호 : sw-1-250306-101

수 신 : 노원구시설관리공단이사장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.06 자 귀 제 『 공공사업팀-993 』 호로

의뢰하신 『 서울특별시 노원구 월계동 749 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		332,284	200,000+120,258,000 x 11/10,000≒332,284
실	여 비	40,000	
	토지조사비		
	물건조사비		
비	공부발급비		
	기타 실비		
소 계		40,000	
특 별 용 역 비			
공 급 가 액		372,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		37,200	
합 계		409,200	
기납부 착수금			
정 산 청 구 액		409,200	

불 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

하나은행 298-910010-60005 (예금주:(주)감정평가법인 신원)

(주)감정평가법인 신원 본사
대표이사 이희중

