

2025.05.23

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	서울특별시 송파구 잠실동 247-16
의뢰인	서울축산새마을금고 이사장
감정평가서번호	경일10-250520-204

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관



(주)경일감정평가법인



서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김나운

김 나 운



(주)경일감정평가법인 대표이사

김 호 성 (서명 또는 인)



감정평가액	오십억이천사백육십오만일천사백사십원정(₩5,024,651,440.-)					
의뢰인	서울축산새마을금고 이사장		감정평가 목적	구매		
채무자	-		제출처	서울축산새마을금고		
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사 (수탁자)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서 귀 제시자료(건축허가서, 기성실사보고서, 건축개요)		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.20	2025.05.20	2025.05.21	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	234.3	토지	234.3	18,100,000	4,240,830,000
	건물	499.01	건물	499.01	-	783,821,440
		이	하	여	백	
	합계					₩5,024,651,440.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					

김 호 성



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 송파구 잠실동 소재 "삼전역" 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 서울축산 새마을금고의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로 조건	형상 지세	이용상황	용도 지역	개별지가 (원/㎡) (2025)	비고
1	잠실동 247-16	234.3	234.3	대	세로 (가)	세장형 평지	다세대주택 (도시형생활주택) 신축공사	2종 일주	7,037,000	-

■ 건물(건축개요)

기호(가)

사 업 명	서울특별시 송파구 잠실동 247-16번지 다세대주택 신축공사
대 치 위 치	서울특별시 송파구 잠실동 247-16번지
지 역 지 구	도시지역, 제2종일반주거지역
건 축 용 도	도시형생활주택(단지형다세대 14세대)
대 지 면 적	234.3㎡ (70.88평)
건 축 면 적	136.99㎡ (41.44평)
연 면 적	499.01㎡ (150.95평)
건 폐 율	58.47% (법정: 60%이하)
용 적 륜	198.28% (법정: 200%이하)
주 차 대 수	8대 (법정: 8대)
건 축 규 모	지상6층

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 20일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 05월 20일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

- 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가 목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.
- 본건 건물은 미준공 상태로서, 목록표시근거는 귀 제시목록(건축허가서, 기성실사보고서, 건축개요)을 기준 하였습니다.
- 본건 건물은 건축허가(2022-건축과-신축허가-66, 송파구청장)를 득하였으나 기성실사(기준일: 2024. 09. 09) 이후 공사가 중단된 상태로 조사되어, 건설사업관리단 '(주)삼우씨엠건축사사무소' 측에서 작성한 '기성실사보고서' 공정률: 73.01% 를 감안하여 평가하였습니다.
- 본건 건물 건축허가서상 연면적(513.64㎡)과 최초 건축개요상 연면적(499.01㎡)이 상이하나, 이는 설계변경 등의 인한 차이로 공정률의 확인 등을 '기성실사보고서'에 의거 하였으므로 최초 건축개요상 연면적을 기준으로 감정평가 하였습니다.
- 본건 건물 총 공사비는 1,108,000,000원(부가세별도)입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

건축·대수선·용도변경 허가서

발급확인번호 : MAMK-ADMM-YGWWG-IVKP-UU5M

■ 건축법 시행규칙 [별지 제2호서식] <개정 2018.11.29.>

건축·대수선·용도변경 허가서

· 건축물의 용도/규모는 전체 건축물의 개요입니다.

건축구분	허가/신 고시(환경 (변경차수 : 1)	허가번호	2022-건축과-건축허가-66 (2022-3230165-1101-66)
건축주	신영부동산신탁(주)		
대지위치	서울특별시 송파구 잠실동		
지번	247-16		
※ "지번"은 "공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률" 제 18조 제 1항 제 1호에 따라 "공유수면의 경우" 사용 허가를 받은 경우 그 상소가 지번이 없으면 그 점용·사용 허가를 받은 장소로 적습니다.			
대지면적	234.3 m ²		
건축물명	잠실동 247-16 공동주택(김정임)	주용도	공동주택(도시형생활주택(공동주택))
건축면적	140.28 m ²	건폐율	59.87 %
연면적 합계	513.64 m ²	용적률	199.59 %

가설건축물 준치기간

동 고유번호	동 명칭 및 번호	연면적(m ²)	동 고유번호	동 명칭 및 번호	연면적(m ²)
1	주건축물제1동	513.64			

귀하께서 제출하신 건축·대수선·용도변경 (변경) 허가 신청서는 건축법령의 규정에 적합하므로 건축·대수선·용도변경 허가서를 「건축법 시행규칙」 제8조 및 제12조의2에 따라 교부합니다.

2024년 03월 21일

송파구청장



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

건축 개요

구 분	내 용	비 고
공 사 명	서울시 송파구 잠실동 247-16번지 다세대주택 신축공사	
대지위치	서울시 송파구 잠실동 247-16번지	
지역지구	도시지역, 2종 일반주거지역	
건축용도	도시형 생활주택(단지형다세대 16세대)	
대지면적	234.30㎡ (70.88평)	
건축면적	136.99㎡ (41.44평)	
연 면 적	499.00㎡ (150.95평)	
건 폐 율	58.47% (법정 : 60%이하)	
용 적 륜	198.28% (법정 : 200%이하)	
주차대수	8대 (법정 : 8대)	
건축규모	지상6층	

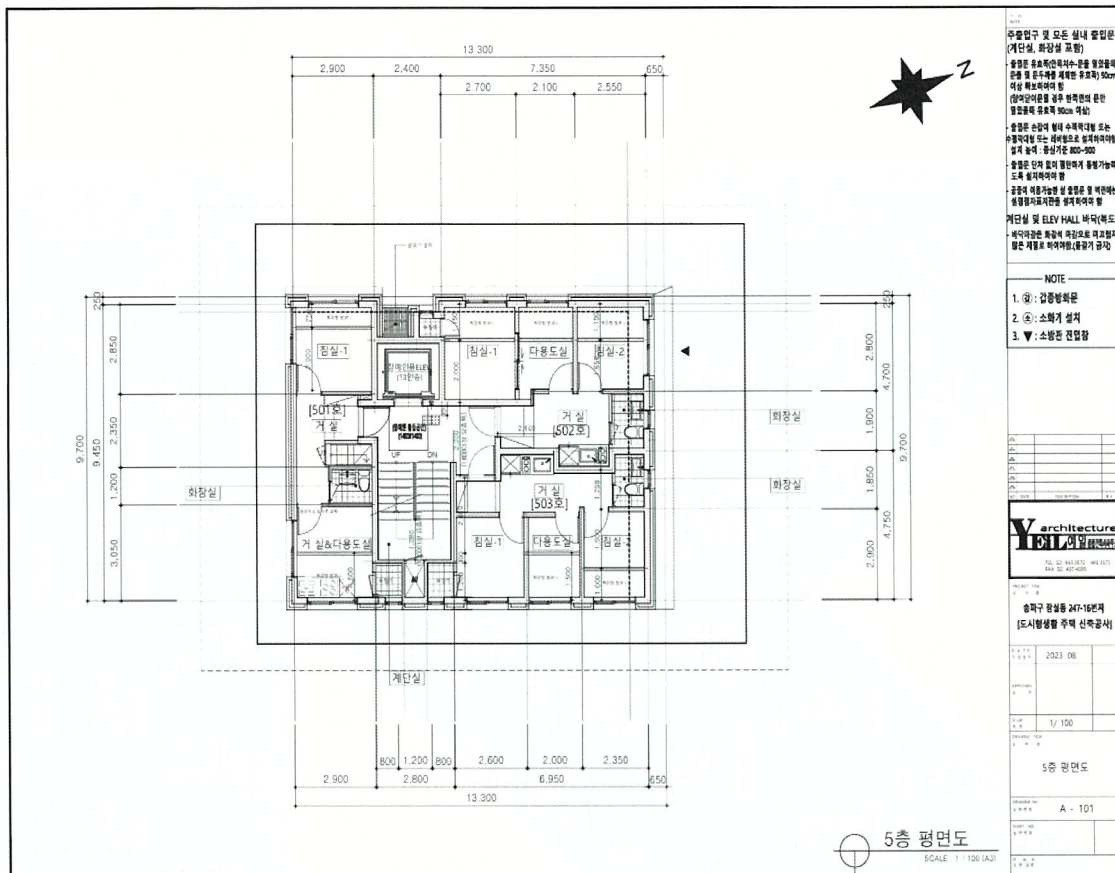
층별 면적

■ 층별면적

구 분	층 별	허 가 면 적	설계변경 면 적		용 도	분양 면적	비 고
		M2	M2	서비스 면적			
지 하 층	지하 1 층	34.42	25.30		펌프실		
			14.28		계단실		
지 상 층	지상 1 층	13.86	14.28		계단실		
	지상 2 층	115.06	95.61		다세대주택 3세대		
	지상 3 층	115.06	91.61		다세대주택 2세대		
	지상 4 층	82.18	95.61		다세대주택 3세대		
	지상 5 층	82.18	87.33		다세대주택 3세대		
	지상 6 층	56.25	80.06		다세대주택 3세대		
	다락 층		71.61		면면적 제외		
	합 계	499.01	504.08		14세대		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

건물 도면(5층)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

공사비관련내용

구 분	내 용	비 고
기 표 일	2022년 05월 11일 (자금집행예정일: 매월 11일)	
공 사 비	1,108,000,000원 [VAT제외_면세사업장, 734만원/평]	
기성청구기준	시공사 제출 산출내역서 기준	
기성주기	매 1개월 (기성검사 기준일 : 매월 말일)	
선 급 금	선급금 없음	
유보기성	공사도급액의 10%	
직불조건	없음	

공사현황

공사 구분		금회 작업내용 및 기성적용	기성률
건축 공사	공동가설공사	현장사무실, 가설시험실, 가설전기 등 손료처리	87.66%
	가설공사	규준틀설치, 먹매김, 외부비계설치, 콘크리트 보양 등	95.19%
	철근콘크리트공사	지상6층 골조타설 완료(옥탑층 남음)	99.49%
	조적,미장,방수공사	공사내용 없음	0.00%
	타일,석공사	공사내용 없음	0.00%
	도장공사	공사내용 없음	0.00%
	수장공사	공사내용 없음	0.00%
	금속공사	공사내용 없음	0.00%
	창호공사	공사내용 없음	0.00%
	잡공사	정화조설치 완료, 엘리베이터 발주 등	25.00%
	부대토목공사	정화조바닥 석분 다짐작업	2.36%
	필로티공사	공사내용 없음	0.00%
	설비공사	급수급탕 배관공사, 오배수 배관공사, 환기덕트공사 등	33.37%
	전기공사	전력간선공사, 전등설비공사, 전열설비공사, CATV공사 등	45.28%
	토목공사	CIP공사 및 차수공사 완료, 휴막이가시설 해체 완료 등	100.00%
	합 계		73.01%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정 (2025.01.01기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	잠실동 236-3	249.3	대	2종일주	단독주택	세로(가)	세장형 평지	7,037,000

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2025.01.01 ~ 2025.05.20 (서울특별시 송파구 주거지역)	1.109 (1.01109)	$(1 + 0.00674) \times (1 + 0.00268 \times 50/31)$ ≒ 1.01109

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호(1) / 표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \times \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \times \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	잠실동 206-3	243.9	대	2종일주 주상용	가장형 세로(가)	2023.03.01	시가참고	18,100,000 (8,130,000)
2	잠실동 246-12	331.6	대	2종일주 주상용	사다리 소로각지	2023.03.29	담보	18,900,000 (8,550,000)
3	잠실동 224-12	188.4	대	2종일주 다세대	세장형 세로(가)	2024.11.28	담보	15,100,000 (7,291,000)
4	잠실동 198-10	170.6	대	2종일주 주상용	세장형 세각(가)	2024.08.29	담보	16,900,000 (8,366,000)
5	잠실동 303	329.3	대	2종일주 주상용	가장형 세각(가)	2023.07.16	시가참고	17,400,000 (6,994,000)
6	삼전동 110	353.9	대	2종일주 상업용	세장형 소로각지	2024.01.05	시가참고	17,200,000 (10,300,000)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	삼전동 16-6	358	대	2종일주 상업용	사다리 소로각지	2024.11.16	8,200,000,000	19,800,000 (10,920,000)
비 고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2005.12.05), 면적 : 1,441.51㎡ 건물단가 : 1,200,000원/㎡ × 32/50 ≒ 768,000원/㎡ 건물가격 : 768,000원/㎡ × 1,441.51㎡ ≒ 1,107,079,680원 토지가격 : 8,200,000,000원 - 1,107,079,680원 ≒ 7,092,920,320원 토지단가 : 7,092,920,320원 / 358㎡ ≒ 19,800,000원/㎡							
B	잠실동 205-3	179.2	대	2종일주 주상용	정방형 소로한면	2024.11.11	4,000,000,000	22,100,000 (11,470,000)
비 고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 연와조(사용승인일 : 1982.11.24), 면적 : 326.97㎡ 건물단가 : 1,000,000원/㎡ × 4/45 ≒ 88,000원/㎡ 건물가격 : 88,000원/㎡ × 326.97㎡ ≒ 28,773,360원 토지가격 : 4,000,000,000원 - 28,773,360원 ≒ 3,971,226,640원 토지단가 : 3,971,226,640원 / 179.2㎡ ≒ 22,100,000원/㎡							
C	잠실동 300-1 외	373	대	2종일주 주거나지	세장형 세로(가)	2024.10.05	5,800,000,000	15,500,000 (6,477,000)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 5,800,000,000원 / 373㎡ ≒ 15,500,000원/㎡							
D	잠실동 213-1	107.1	대	2종일주 상업용	세장형 소로한면	2022.06.22	2,400,000,000	22,300,000 (11,400,000)
비 고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 연와조(사용승인일 : 1979.07.27), 면적 : 119.7㎡ 건물단가 : 1,000,000원/㎡ × 3/45 ≒ 66,000원/㎡ 건물가격 : 66,000원/㎡ × 119.7㎡ ≒ 7,900,200원 토지가격 : 2,400,000,000원 - 7,900,200원 ≒ 2,392,099,800원 토지단가 : 2,392,099,800원 / 107.1㎡ ≒ 22,300,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근	세로변	18,000,000~18,500,000원/m ²	제2종일반주거지역 내

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	서울			송파구			잠실동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
집합건물 /다세대	81.18	81.91	3925	68.84	70.12	108	92.45	94.48	4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격 ^{※1}	시점수정 ^{※2}	지역요인 ^{※3}	개별요인 ^{※4}	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	18,100,000	1.04448	1.000	0.960	18,148,884		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	2.550	2.55
	7,037,000	1.01109	-	-	7,115,040		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 "평가사례(1)"을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2023.03.01 ~ 2025.05.20 (서울특별시 송파구 주거지역)	4.448	1.04448	2025년 3월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다. (1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	
1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	0.960

비교표준지는 사례 대비 환경조건(인근환경 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	7,037,000	1.01109	1.000	1.000	2.55	18,143,352	18,100,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	234.3	18,100,000	4,240,830,000	-
합 계	234.3	-	4,240,830,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식 : 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	삼전동 16-6	358	대	2종일주 상업용	사다리 소로각지	2024.11.16	8,200,000,000	19,800,000 (10,920,000)
비 고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2005.12.05), 면적 : 1,441.51㎡ 건물단가 : 1,200,000원/㎡ × 32/50 ≒ 768,000원/㎡ 건물가격 : 768,000원/㎡ × 1,441.51㎡ ≒ 1,107,079,680원 토지가격 : 8,200,000,000원 - 1,107,079,680원 ≒ 7,092,920,320원 토지단가 : 7,092,920,320원 / 358㎡ ≒ 19,800,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2024.11.16 ~ 2025.05.20 (서울특별시 송파구 주거지역)	1.479	1.01479	2025년 3월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호(1) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.96	본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.97	본건은 사례 대비 환경조건(인근환경 등)에서 열세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.98	본건은 사례 대비 획지조건(각지 등)에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.913	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	19,800,000	1.000	1.01479	1.000	0.913	18,344,764	18,300,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	234.3	18,300,000	4,287,690,000	-
합 계	234.3	-	4,287,690,000	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	4,240,830,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	4,287,690,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	4,240,830,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가액 산출

(1) 대상 건물의 현황(건축개요)

■ 기호(가)

사 업 명	서울특별시 송파구 잠실동 247-16번지 다세대주택 신축공사
대 치 위 치	서울특별시 송파구 잠실동 247-16번지
지 역 지 구	도시지역, 제2종일반주거지역
건 축 용 도	도시형생활주택(단지형다세대 14세대)
대 지 면 적	234.3㎡ (70.88평)
건 축 면 적	136.99㎡ (41.44평)
연 면 적	499.01㎡ (150.95평)
건 폐 율	58.47% (법정: 60%이하)
용 적 륜	198.28% (법정: 200%이하)
주 차 대 수	8대 (법정: 8대)
건 축 규 모	지상6층

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 재조달원가

표준단가는 '건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정 하였습니다.

1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집」한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2024년도)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
02-03-05-09	다세대주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,864,000	50 (45~55)
02-04-05-09	도시형생활주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,833,000	50 (45~55)
01-05-05-07	다가구주택	철근콘크리트조/박공지붕 /오지기와	1	2,283,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
가	지하1층	1,500,000	-	1,500,000	50	-
	1층~6층	2,200,000	-	2,200,000	50	-
특이사항		본건 건물 총 공사비(부가세별도)는 1,108,000,000원(단가: @2,220,000원/㎡)입니다.				

(3) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하되 제시된 공정률을 감안하여 감안하여 평가하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	잔존연수	제시 공정률(%)	적용 공정률(%)	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	지하1층	1,500,000	50	50	73.01	73.01	1,095,000	-
	1층~6층	2,200,000	50	50	73.01	73.01	1,606,000	-

(4) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	지하1층	34.42	1,095,000	37,689,900	-
	1층~6층	464.59	1,606,000	746,131,540	-
합 계				783,821,440	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	4,240,830,000	-
건 물	783,821,440	-
합 계	5,024,651,440	-

토지와 건물 감정평가명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 송파구 잠실동	247-16	대	제2종일반주거지역	234.3	234.3	18,100,000	4,240,830,000	귀 제시목록 미준공 1,500,000 x 50/50 x 0.7301 (공정률) 2,200,000 x 50/50 x 0.7301 (공정률)
가	"	247-16 위지상	도시형 생활주택 (단지형 다세대 14세대)	철근콘크리트구조 지하1층 지상6층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층	34.42	34.42	1,095,000	37,689,900	
					13.86	464.59	1,606,000	746,131,540	
					115.06				
					115.06				
					82.18				
					82.18				
					56.25				
	합 계							₩5,024,651,440.-	
				이 하		여	백		

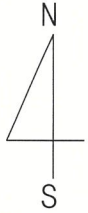
토지감정평가요항표

위 치	본건은 서울특별시 송파구 잠실동 소재 삼전역 북측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 단독주택, 다세대 및 연립주택, 근린생활시설 등이 소재하고 있으며 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량접근이 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 지하철(삼전역)이 소재하는 등 교통상황은 양호시됩니다.
형 상 및 이 용 상 황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 세장형 토지로서 다세대주택(도시형생활주택)으로 건축허가를 득하여 공사중단된 상태 입니다.
인 도 로 상 황	본건 필지 북측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접하고 있습니다.
토지이용계획 관 계	도시지역,제2종일반주거지역,도로(접합),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,과 밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에 관한 허가구역(지정기간: 2025.3.24.~2025.9.30. 허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지)).
제시외 물건	-.
임 대 상 황	-.
공부와와의 차이 및 기타사항	-.
주 위 전 경	

건물감정평가요항표

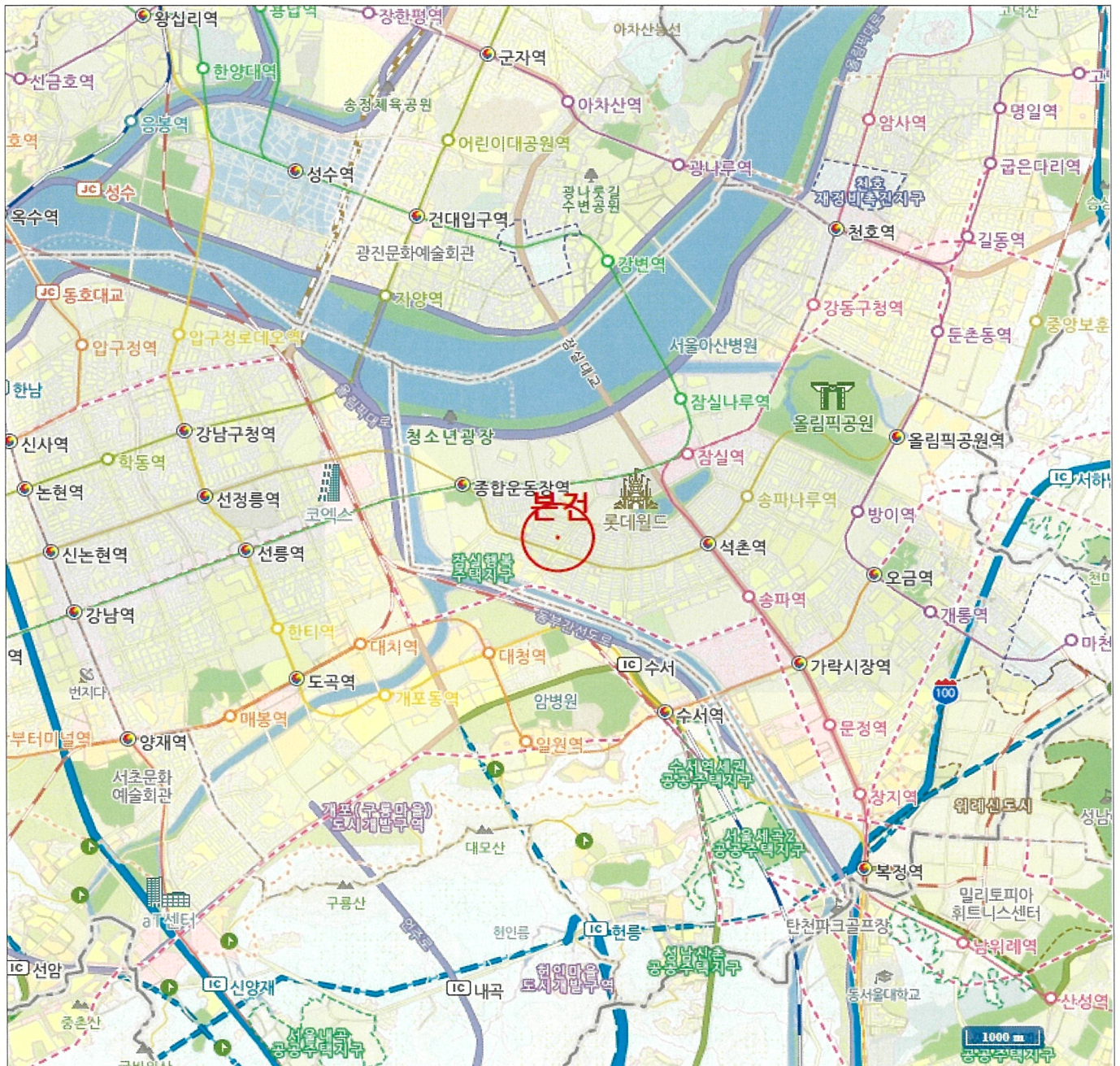
건물의 구조 및 마감재 등	철근콘크리트구조 지상6층으로 건축허가를 득하여 현재 공정률 73.01%로 공사 진행 된 이후 공사 중단된 상태입니다. (사용승인일 : 미정(신축공사중))
이 용 상 황	본건 제시자료상 다세대주택(도시형생활주택)입니다.
부 대 설 비	-.
부 합 물 및 종 물 관 계	-.
임 대 상 황	-.
공부와와의 차이 및 기타사항	-.
본 건 전 경	

광역위치도

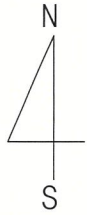


소재지

서울특별시 송파구 잠실동 일대



상 세 위 치 도 (1)

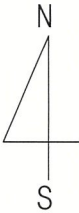


소재지

서울특별시 송파구 잠실동 247-16



상 세 위 치 도 (2)

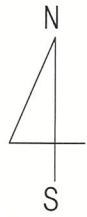


소 재 지

서울특별시 송파구 잠실동 247-16



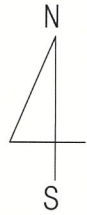
상 세 위 치 도 (3)



소재지	서울특별시 송파구 잠실동 247-16
-----	----------------------



상 세 위 치 도 (4)



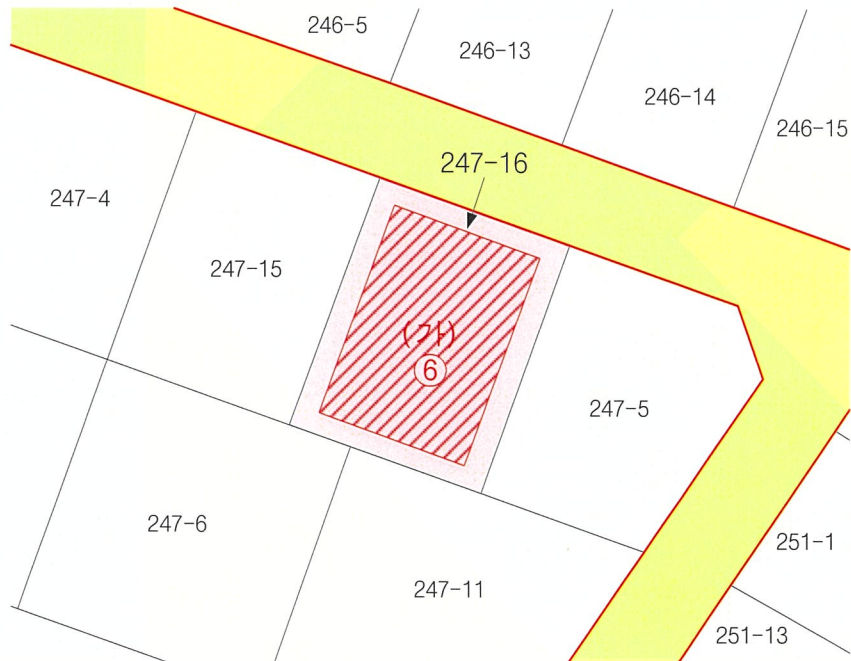
소 재 지

서울특별시 송파구 잠실동 247-16



지 적 개 황 도

4
S=1/500

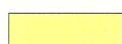


※ 건물은 미준공 상태로서, 건물개황도는 생략하였으며
건물 도면은 의견란에 첨부하였습니다.

범 레



평가대상토지



도로선



계획도로선



용도지역구분선



평가건물 1층



평가건물 2층



평가건물 3층이상



평가제외건물



제시외건물

사 진 용 지



【본건 전경】



【주위 전경】



【주위 전경】

수 수 료 청 구 서

서울축산새마을금고 이사장 귀하

감정평가서번호 : 10-250520-204

2025-05-20자로 의뢰하신 『서울특별시 송파구 잠실동 247-16』 에 대한 감정평가가 완료되었으므로 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평가수수료		₩3,579,804.-	※ 감정평가수수료 하한 적용 3,566,000+(24,651,440×7/10,000×0.8) ≒3,579,804
실 비	여 비	40,000	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	1,700	
	기타 실비	3,000	
	특별용역비		
실비 합계		54,700	
합 계		₩3,634,000.-	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩363,400	
총 계		₩3,997,400.-	
기납부 착수금		₩	
정 산 청 구 액		₩3,997,400.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 (예금주 : (주)경일감정평가법인) ★ 사업자번호 : 120-86-31140

◆ 전북은행 : 1023-01-0317690	◆ 국민은행 : 076-25-0023-363
◆ 기업은행 : 337-032089-01-012	◆ 농협은행 : 018-01-210782
◆ 광주은행 : 270-107-001662	◆ 산업은행 : 022-6100-1661-705
◆ 새마을금고 : 9002-2066-1555-7	◆ 서울축산농협 : 170192-51-009283
◆ 수협중앙회 : 026-13-004771	◆ 신한은행 : 100-025-469003
◆ 씨티은행 : 116-53280-246	◆ 우리은행 : 1005-201-560163
◆ KEB하나은행 : 102-910005-53804	◆ SC제일은행 : 350-20-403157
◆ 하나저축은행 : 067-04-13-002387-4	◆ 신용협동조합 : 131-019-591567
◆ 송파농협 : 355-0047-2337-13	◆ 한국투자저축은행 : 551-12-13-0000091

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 대 표 이 사 김 호 성

(TEL : (02)2142-3800

FAX : (02)2142-3803)

