

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 송파새마을금고
건 명	서울특별시 은평구 구산동 13-1 제5층 제501호외
감정평가서번호	DA254-042106

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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 조동현

조 동 현

(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건

김이건

감정평가액	육억육천구백만원정(W669,000,000.-)			
의뢰인	송파새마을금고 이사장	감정평가목적	공매	
제출처	송파새마을금고	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁(주)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2025.04.22.	2025.04.22.	2025.04.25.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	2세대	구분건물	2세대	-	669,000,000
	합계					₩669,000,000.-
		-	이	하	여	백

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					
	한 선 주					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 은평구 구산동 소재 "구산초등학교" 동측 인근에 위치하는 집합건물(제5층 제501호외 1개호수)로서, 송파새마을금고의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2025.04.22.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.04.22.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
2. 본건 집합건물(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 다세대주택의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(다세대주택)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 등에 의거하여 확인하였음.
2. 본건 내부확인은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 집합건축물대장상 건축물현황도, 외관 및 탐문조사 등을 기준하였음.
3. 본건은 등기사항전부증명서[건물] 갑구 2-1번 신탁주의사항 "이 부동산에 관하여 임대차 등의 별륜행위를 하는 경우에는 등기사항전부증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음"으로 등재되어있는바, 공매진행시 참고하시기바람
4. 집합건물의 토지·건물 배분비율은 토지 차감법을 적용하여 작성한 연립/다세대주택 토지·건물 배분비율표(출처:한국부동산연구원 연구보고서, 2021년)를 참고하고 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성 상의 제약요인 등을 종합적으로 고려하여 배분비율을 결정하였음.※배분비율(토지 : 건물 = 7 : 3)

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고	
					공 부	사 정			
1	서울특별시 은평구 구산동	13 - 1	다세대 주택 (도시형 생활주택)	철근 콘크리트구조 경사지붕 5층					
	[도로명주소]								
	서울특별시 은평구 갈현로 155 - 2 (구산동)			1층	21.76				
	2층			132.28					
	3층			132.28					
	4층			94.44					
				5층	79.32				
	서울특별시 은평구 구산동	13 - 1	대	제2종일반주거지역	232.4				
	(내)								
	철근콘크리트구조 제5층 제501호			30.84	30.84	342,000,000	비준가액		
	1 소유권 /대지권			19.96 /232.4	19.96	배분내역 토지가액 : 239,400,000 건물가액 : 102,600,000			
	철근콘크리트구조 제5층 제502호			30.84	30.84	327,000,000	비준가액		
1 소유권 /대지권	19.96 /232.4			19.96	배분내역 토지가액 : 228,900,000 건물가액 : 98,100,000				
가									
나									
합 계							₩ 669,000,000.-		
				- 이 하	여	백	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 은평구 구산동 13-1				건물명	-			
구조	철근콘크리트구조 경사지붕				규모	지상5층			
용도	다세대주택(도시형생활주택)				사용승인일	2021.10.28			
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	○	○	-	
일련번호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	전유면적비율(%)			
가	제5층/제501호	19.96	30.84	8.67	39.51	78.1			
나	제5층/제502호	19.96	30.84	8.67	39.51	78.1			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

※ 일련번호(가, 나)는 상부에 다락이 소재함.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	구산동 9-20	보성리엔빌 A동 4층/402호	29.97	285,000,000	9,510,000	2024.11.13 2019.05.02
2	구산동 17-12외	카멜리아 6층/601호	37.34	375,000,000	10,000,000	2023.10.14 2022.08.18
3	구산동 11-21	만민하늘애 4층/402호	29.77	285,000,000	9,570,000	2022.05.13 2021.02.08

※ 기호(1~3)은 단층구조임.

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2024.11.13	29.97	9,510,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 10월	99.1	$(99.8 - 99.1) / 99.1 \times 100$	0.706% (1.00706)
	2025년 03월	99.8		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국 부동산원 전국주택가격동향조사상 서울특별시 강북지역 서북권 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1)구산동 9-20 보성리엔빌 A동 4층/402호	1.00	1.00	1.16	1.00	1.160
	본건은 거래사례 대비 호별요인(본건은 상부에 다락이 소재함)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
나	(1)구산동 9-20 보성리엔빌 A동 4층/402호	1.00	1.00	1.11	1.00	1.110
본건은 거래사례 대비 호별요인(본건은 상부에 다락이 소재함)에서 우세함.						

※ 일련번호(가, 나)는 상부에 다락이 소재하며 다락크기별로 감안하여 개별요인비교하였음

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
본건 인근	다세대주택 (다락소재)	10,500,000 ~ 11,500,000	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	구산동 13-1	4층/402호	36.96	공매	343,000,000	9,280,000	2024.07.05 2021.10.28
2	구산동 2-33	명진하이빌 7층/702호	30	담보	290,000,000	9,660,000	2023.11.10 2022.10.27

※ 기호(1,2)는 단층구조임.

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
서울 은평구	최근1년	다세대	73.84	115	총 525건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)9,510,000	1.00	1.00706	1.00	1.160	11,100,000
나	(1)9,510,000	1.00	1.00706	1.00	1.110	10,600,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제5층/제501호	30.84	11,100,000	342,000,000
나	제5층/제502호	30.84	10,600,000	327,000,000
합계		<u>61.68</u>		<u>669,000,000</u>

구분건물감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 서울특별시 은평구 구산동 소재 "구산초등학교" 동측 인근에 위치함.

2. 부근상황

본건 주위는 아파트단지, 다세대주택, 다가구주택 등이 밀집하여 소재함.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 대중교통수단을 이용할 수 있는 간선도로와 약 50m 지점에 위치함.

4. 접면도로 상황

남측으로 노폭 약 4m의 도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변)

6. 기타사항

해당사항 없음.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

II. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 지상5층 중
제5층 제501호, 제5층 제502호로서, (사용승인일 : 2021.10.28.)
외벽 : 석재붙임 등 마감
창호 : 하이새시창호임.

2. 이용상태

일련번호(가), (나): 각각 다세대주택(방1, 욕실겸화장실1, 주방, 거실, 다용도실, 다락)임.

※ 내부확인은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 집합건축물대장상 건축물현황도, 외관 및 탐문조사 등을 기준하였음.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급배수, 급탕설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등이 구비되어 있는 것으로 조사되었음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

임대관계는 미상임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 전입세대 열람내역

본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 '해당주소의 세대주가 존재하지 않음'인 것으로 주민센터에서 2025.04.25.자로 조사되었는바, 업무 진행시 참고바람.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

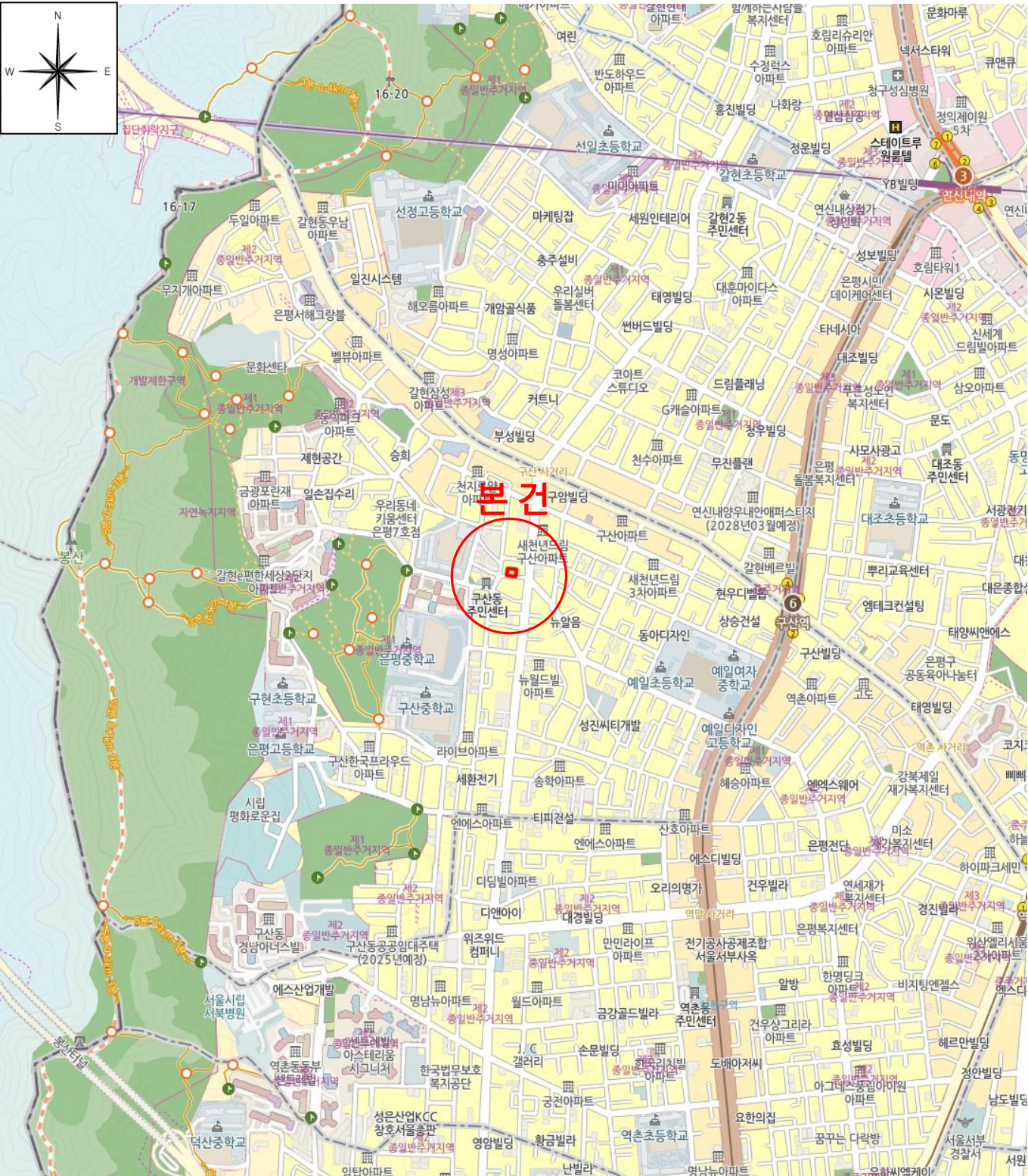
8. 기타사항

해당사항 없음.

위 치 도

일련번호 : ()

소재지	서울특별시 은평구 구산동 13-1
-----	--------------------

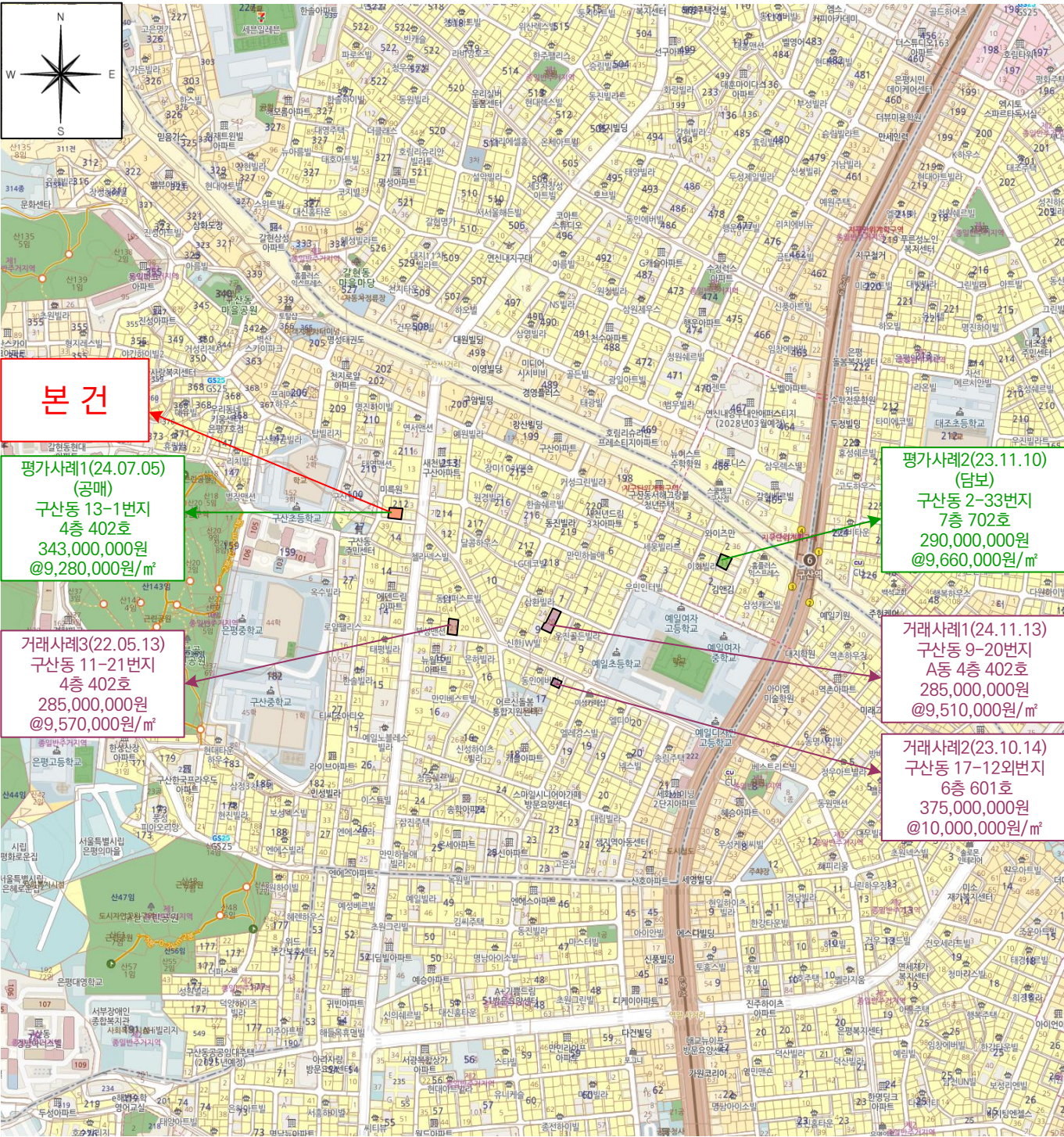


위 치 도

일련번호 : ()

소재지

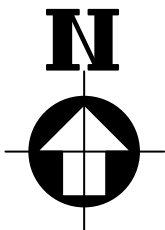
서울특별시 은평구 구산동 13-1



범례	본건	표준지	평가사레	거래사레	실거래가 자료
----	----------------	-----------------	------------------	------------------	---------------------

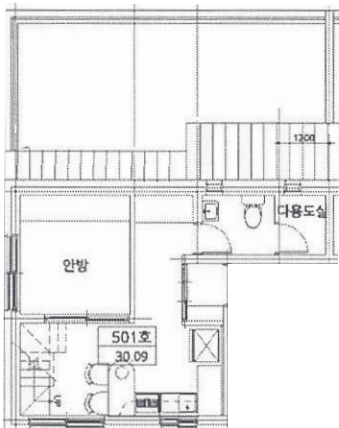
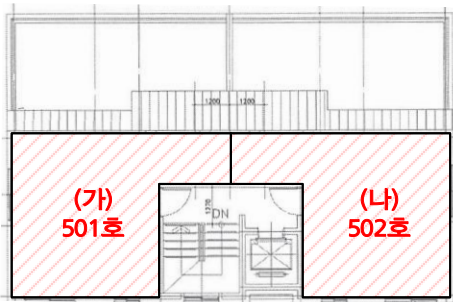
호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ()



NO SCALE

제5층 제501호외



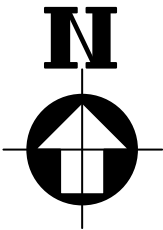
(가)
501호



(나)
502호

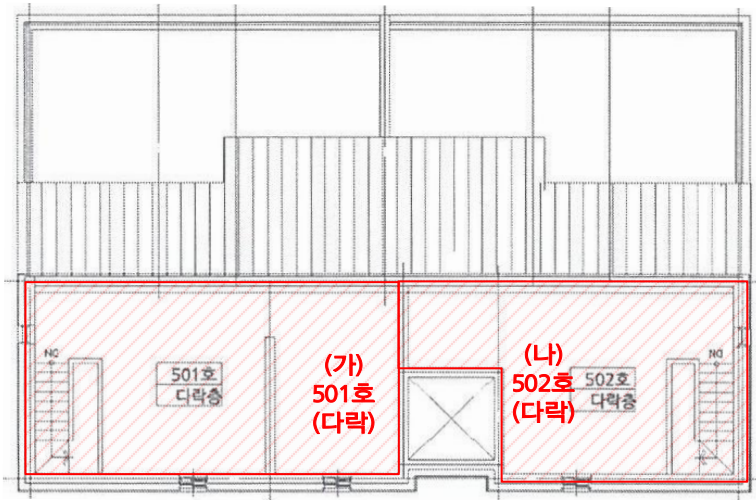
호별배치도 및 내부구조도

일련번호 : ()



NO SCALE

제5층 제501호외



현 황 사 진



일련번호(가) 출입구 전경



일련번호(나) 출입구 전경

현 황 사 진



주위환경



본건물 전경

청 구 서

감정평가서번호 : DA254-042106

송파새마을금고 이사장 귀하

아래의 평가보수를 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」(국토교통부 공고 제2025-334호, 2025.03.17)에 의거 청구하오니 협조하여 주시기 바랍니다.

1. 평 가 보 수 : \ 928,400.-(부가세포함)

2. 평가보수산출내역

구 분		산 출 내 역	금 액
평 가 수 수 료	일반	$646,000 + (169,000,000 \times 9 / 10,000 \times 0.8)$	767,680
	할증		-
	평가수수료 계		767,680
실 비	여비	서울특별시 은평구	40,000
	물건조사비	건물 2동 × @10,000	20,000
	공부발급비	토지이용(1,000), 등기사항(2,000), 전입세대(10,000)	13,000
	기타실비	사진 4장 × @1,000	4,000
	실비 계		77,000
평가보수 계(공급가액)		천원미만 절사	844,000
부가가치세(세액)		10%	84,400
합 계			928,400
착 수 금			-
청 구 금 액			928,400

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(DA254-042106)로 기재하여 송금해 주시기 바랍니다.

3. 결 제 계 좌 : 새마을금고 9005-0002-9281-5, 예금주 : (주)감정평가법인 대일감정원

4. 사업자등록번호 : 107-81-83669

2025년 04월 25일

감정평가법인 대일감정원

대 표 이 사

김 이 권

TEL : (02)2105-6500 FAX : (02)2105-6565





공정한 감정평가! 고객감동의 경영!
감정평가법인 대일감정원

수 신 송파새마을금고 이사장

참 조

제 목 감정평가 의뢰에 대한 회보

1. 귀 금고의 발전을 기원하오며 항상 우리 법인업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드립니다.

2. 2025.04.21.자로 의뢰하신 『서울특별시 은평구 구산동 13-1 제5층 제501호외』 건에 대하여 별첨과 같이 감정평가하여 회보 합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 의거 전자세금 계산서를 발행하여야 하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 통보하여 주시기 바랍니다.

붙임 1. 감정평가서 1부
2. 청 구 서 1부. 끝.

감정평가법인 대일감정원
대 표 이 사 김 이 권



담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 조동현

시행 문서번호 : DA254-042106 (시행일자 : 2025. 04. 25.)

우 06775 / 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩) / www.idab.co.kr

전화 (02)2105-6500 / 전송 (02)2105-6565 / 담당자 이메일 biencho@idab.co.kr