

# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

건 명	서울특별시 송파구 가락동 35-8 (부동산)
의뢰인	남원 새마을금고이사장
감정평가서번호	경일(대전)25-230619-211

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 대전지사

대전광역시 서구 문정로90번길 11 미래빌딩 6층(탄방동)

☎ (042)478-5550 FAX.(042)478-5551

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

지인호









(주)경일감정평가법인

대전지사장

하갑선

(서명 또는 인)



감정평가액	오십팔억팔백칠십삼만이천육백팔십원정(₩5,808,732,680.-)					
의뢰인	남원 새마을금고이사장		감정평가 목적	공매(NPL)		
채무자	-		제출처	대한토지신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.06.23	2023.06.19 - 2023.06.23	2023.06.23	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	295.3	토지	295.3	17,800,000	5,256,340,000
	건물	735.58	건물	735.58	-	552,392,680
		이	하	여	백	
	합계					₩5,808,732,680.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사    (인) 					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 송파구 가락동 소재 '석촌중학교' 남동 인근에 위치하는 부동산으로서, 남원 새마을금고의 공매(NPL) 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2023)	비고
1	가락동 35-8	295.3	295.3	대	중로한면	세장형 평지	주상용	2종일주	7,496,000	-

■ 건물

- 기호(가)

소 재 지		서울특별시 송파구 가락동 35-8 (서울특별시 송파구 양재대로66길 40)							
구 조		철근콘크리트조 평스라브지붕							
용도	공부	근린생활시설 외1							
	현황	근린생활시설 외1							
연면적(㎡)		722.71	층 수 (지하/지상)		-1/5층	사 용 승인일		1990.07.20	
기타 참고사항		-							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	-	○	-	-	-	○	-

## 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 2023년 06월 23일 로 하였습니다.

#### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2023년 06월 19일 ~ 2023년 06월 23일 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(NPL) 목적 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적에 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.
- 대상 건물은 2009.09.28 지상1층 근린생활시설부분 9.9㎡ 증축, 2010.08.25 지상5층 단독 주택 40.39㎡ 증축되었으나 전체 연면적 대비 면적이 미미하여 기존 사용승인일자를 기준 하되, 증축시 기존 부분과 일체로 대수선한 점, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가 법을 적용하였습니다.
- 대상 건물 중 옥탑1층 12.87㎡ 연면적 제외 부분이나, 감정평가 목적(공매(NPL)) 등을 고려 하여 감정평가하였습니다.
- 대상물건 거래내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	거래시점 (계약일기준)	거래가액 (원)
1,(가)	가락동 35-8	295.3	대	2종일주	2020.04.06	5,500,000,000 (건물포함)
비고	※ 본건은 거래시점 당시 인근 동종 유사부동산의 시세 대비 적절한 것으로 판단되며, 기준시점 현재 지가상승 및 자재값 상승 등으로 부동산 가치가 상승되었습니다. (서울특별시 송파구 20.04.06~23.06.23 지가변동률 : 1.13501) ※ 출처 : 등기사항전부증명서)					

# 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, 적정한 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 공시지가기 준법을 적용하여야 한다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## 2. 본건에 적용한 감정평가방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷 하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황 에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액 을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거 래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- (2) 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 대상물 건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적 용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방 법을 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(2023.01.01 기준)

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

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	가락동 35-8	295.3	대	2종일주	상업기타	중로한면	세장형 평 지	7,496,000

#### 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
2023.01.01 ~ 2023.06.23 (서울특별시 송파구 주거지역)	0.059 (1.00059)	$(1 - 0.00024) \times$ $(1 + 0.00046 \times 54/30)$ $\approx 1.00059$

#### 3) 지역요인 비교

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



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 개별요인 비교

#### ■ 상업지대

[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, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	본건은 표준지와 동일합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	본건은 표준지와 동일합니다.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	본건은 표준지와 동일합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	본건은 표준지와 동일합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 표준지와 동일합니다.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건은 표준지와 동일합니다.
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.

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

#### 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	가락동 31-5	193.8	대	2종일주 단독주택	세장형 세로(가)	2023.04.28	법원경매	12,500,000 (5,296,000)
2	가락동 19-5	397.9	대	2종일주 상업용	세장형 중로각지	2022.09.20	시가참고	17,300,000 (10,200,000)
3	가락동 128-8외	242.5	대	2종일주 주상용	사다리 소로각지	2022.11.02	담보	18,000,000 (6,515,000)

※ 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	가락동 88-2	436	대	2종일주 상업용	사다리 중로한면	2020.08.19	8,950,000,000 (건물포함)	17,300,000 (9,000,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2007.11.29), 면적 : 1,649.57㎡ 건물단가 : 1,200,000원/㎡×28/40≒840,000원/㎡ 건물가격 : 840,000원/㎡×1,649.57㎡≒1,385,638,800원 토지가격 : 8,950,000,000원-1,385,638,800원≒7,564,361,200원 토지단가 : 7,564,361,200원/436㎡≒17,300,000원/㎡							
B	가락동 35-7	442.1	대	2종일주 상업용	사다리 중로각지	2020.03.27	9,200,000,000 (건물포함)	18,200,000 (6,491,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1990.11.29), 면적 : 1,551.24㎡ 건물단가 : 1,800,000원/㎡×21/50≒756,000원/㎡ 건물가격 : 756,000원/㎡×1,551.24㎡≒1,172,737,440원 토지가격 : 9,200,000,000원-1,172,737,440원≒8,027,262,560원 토지단가 : 8,027,262,560원/442.1㎡≒18,200,000원/㎡							
C	가락동 188-12	237.7	대	2종일주 상업용	세장형 중로한면	2022.08.31	5,600,000,000 (건물포함)	19,800,000 (8,645,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2021.09.28), 면적 : 601.39㎡ 건물단가 : 1,500,000원/㎡×50/50≒1,500,000원/㎡ 건물가격 : 1,500,000원/㎡×601.39㎡≒902,085,000원 토지가격 : 5,600,000,000원-902,085,000원≒4,697,915,000원 토지단가 : 4,697,915,000원/237.7㎡≒19,800,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근	중로한면	17,000,000~18,000,000원/㎡	-

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

### ▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, [www.infocare.co.kr](http://www.infocare.co.kr))

지역통계	서울			송파구			가락동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	101.52	88.58	52	101.77	101.77	1	-	-	-
주택/근린주택	109.48	97.56	15	-	-	-	-	-	-

## 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 <sup>※1</sup>	시점수정 <sup>※2</sup>	지역요인 <sup>※3</sup>	개별요인 <sup>※4</sup>	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	12,500,000	1.00087	1.000	1.426	17,840,508		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	2.378	2.37
	7,496,000	1.00059	-	-	7,500,423		

#### ※1 사례선택

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

#### ※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2023.04.28 ~ 2023.06.23 (서울특별시 송파구 주거지역)	0.087	1.00087	2023년 04월 연장적용

#### ※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

#### ※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.20	1.08	1.10	1.00	1.00	1.00	1.426

본건은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 거리 등), 환경조건(사례는 후면지대 상가로  
서 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세)에서 우세합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	7,496,000	1.00059	1.000	1.000	2.37	17,776,002	17,800,000	-

### 7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	295.3	17,800,000	5,256,340,000	-
합 계	295.3	-	5,256,340,000	-

## 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	가락동 88-2	436	대	2종일주 상업용	사다리 중로한면	2020.08.19	8,950,000,000 (건물포함)	17,300,000 (9,000,000)
비교	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2007.11.29), 면적 : 1,649.57㎡ 건물단가 : 1,200,000원/㎡×28/40=840,000원/㎡ 건물가격 : 840,000원/㎡×1,649.57㎡=1,385,638,800원 토지가격 : 8,950,000,000원-1,385,638,800원=7,564,361,200원 토지단가 : 7,564,361,200원/436㎡=17,300,000원/㎡							

※ 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
2020.08.19 ~ 2023.06.23 (서울특별시 송파구 주거지역)	11.294	1.11294	2023년 04월 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

#### ■ 상업지대

[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, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.97	본건은 사례 대비 상업지역중심과의 접근성 등에서 열세합니다.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	0.95	본건은 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세합니다.
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 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.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.922	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	17,300,000	1.000	1.11294	1.000	0.922	17,752,061	17,800,000	-

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	295.3	17,800,000	5,256,340,000	-
합 계	295.3	-	5,256,340,000	-

### 7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	5,256,340,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	5,256,340,000원

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 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	5,256,340,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 건물의 감정평가액 산출

#### (1) 대상 건물

- 기호(가)

소 재 지		서울특별시 송파구 가락동 35-8 (서울특별시 송파구 양재대로66길 40)							
구 조		철근콘크리트조 평스라브지붕							
용도	공부	근린생활시설 외1							
	현황	근린생활시설 외1							
연면적(㎡)		722.71	층 수 (지하/지상)		-1/5층	사 용 승인일		1990.07.20	
기타 참고사항		-							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	-	○	-	-	-	○	-

#### (2) 재조달원가

표준단가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집」한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2022년도)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,562,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,741,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,401,000	50 (45~55)

### 2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
가	지하1	800,000	100,000	900,000	50	근린생활시설
	1층	1,100,000	100,000	1,200,000	50	근린생활시설
	1층	600,000	100,000	700,000	50	주차장
	2층,3층	1,350,000	150,000	1,500,000	50	고시원 (주거용 원룸)
	4층,5층	1,500,000	150,000	1,650,000	50	주택
	옥탑1층 (연면적제외)	800,000	-	800,000	50	-
특이사항		※ 보정단가 내용 - 지하1층, 1층 근린생활시설 : 위생 및 급·배수설비 등을 고려하여 보정단가를 100,000원/㎡로 결정하였습니다. - 2,3층 근린생활시설(고시원) : 위생 및 급·배수설비, 난방설비 등을 고려하여 보정단가를 150,000원/㎡로 결정하였습니다. - 4,5층 주택 : 위생 및 급·배수설비, 난방설비 등을 고려하여 보정단가를 150,000원/㎡로 결정하였습니다.				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하되, 증축시 기존부분과 일체로 대수선한 점, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	1층	1,200,000	1990.07.20 (1층 일부 2009.09.28 증축)	50	28	672,000	관찰감가
	1층	700,000	1990.07.20	50	28	392,000	
	2층,3층	1,500,000	1990.07.20	50	28	840,000	
	4층,5층	1,650,000	1990.07.20 (5층 전체 2010.08.25 증축)	50	28	924,000	
	지하1	900,000	1990.07.20	50	28	504,000	
	옥탑1층 (연면적 제외)	800,000	1990.07.20	50	28	448,000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (4) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(m <sup>2</sup> )	단 가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
가	1층	104.54	672,000	70,250,880	관찰감가, 근린생활시설
	1층	27.8	392,000	10,897,600	관찰감가, 주차장
	2층,3층	287.76	840,000	241,718,400	관찰감가, 고시원
	4층,5층	169.63	924,000	156,738,120	관찰감가, 주택
	지하1	132.98	504,000	67,021,920	관찰감가 근린생활시설
	옥탑1층 (연면적제외)	12.87	448,000	5,765,760	관찰감가
합 계				552,392,680	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	5,256,340,000	-
건 물	552,392,680	-
합 계	5,808,732,680	-



토지와 건물 감정평가명세표

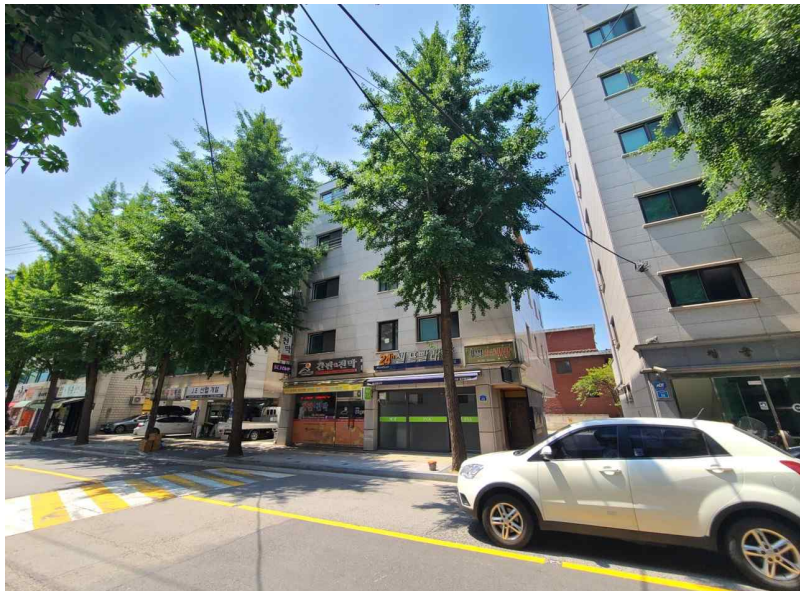
페이지: 1

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 가락동	35-8	대	제2종 일반주거지역	295.3	295.3	17,800,000	5,256,340,000	
가	" [도로명] 서울특별시 송파구 양재대로 66길 40	35-8 위지상	근린생활 시설 외 1	철근콘크리트조 평스라브지붕 5층					
				1층	132.34	104.54	672,000	70,250,880	관찰감가 1,200,000 x 28/50 근린생활시설
						27.8	392,000	10,897,600	관찰감가 700,000 주차장
				2층	143.88	287.76	840,000	241,718,400	관찰감가 1,500,000 x 28/50
				3층	143.88				고시원
				4층	129.24	169.63	924,000	156,738,120	관찰감가 1,650,000 x 28/50
				5층	40.39				주택
				지층	132.98	132.98	504,000	67,021,920	관찰감가 900,000 x 28/50 근린생활시설
				옥탑1층 (연면적제외)	12.87	12.87	448,000	5,765,760	관찰감가 800,000 x 28/50
				합 계					
			이	하		여	백		

## 토지감정평가요항표

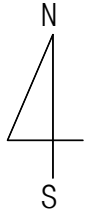
위 치	본건은 서울특별시 송파구 가락동 소재 '석촌중학교' 남동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 단독주택, 공동주택, 각종 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 시내버스정류장 및 지하철(오금역, 경찰병원역)이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
형 상 및 이 용 상 황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 세장형 토지로서 주상용건부지로 이용중입니다.
인 도 접 도 로 상 황	본건 필지 북동측으로 폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접합니다.
토지이용계획 관 계	■ 기호 1) 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제2구역(전술)(2013-09-30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전술항공:5km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(2호)<수도법>.
제시외 물건	-.
임 대 상 황	-.
공부와의 차이 및 기타사항	-.
주 위 전 경	

## 건물감정평가요항표

건물의 구조 및 마감재 등	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층/지상5층 건물로서, (사용승인일 : 1990.07.20.) 외 벽 : 화강석 붙임 마감 등 내 벽 : 몰탈 위 페인트 마감, 벽지 및 타일붙임 마감 창 호 : 샹시창호 마감 등입니다.
이 용 상 황	1층 : 근린생활시설 2층, 3층 : 고시원(주거용원룸) 4층, 5층 : 주택 옥탑 : 계단 으로 이용중입니다.
부 대 설 비	본건은 기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	-.
임 대 상 황	-.
공부와의 차이 및 기타사항	-.
본 건 전 경	

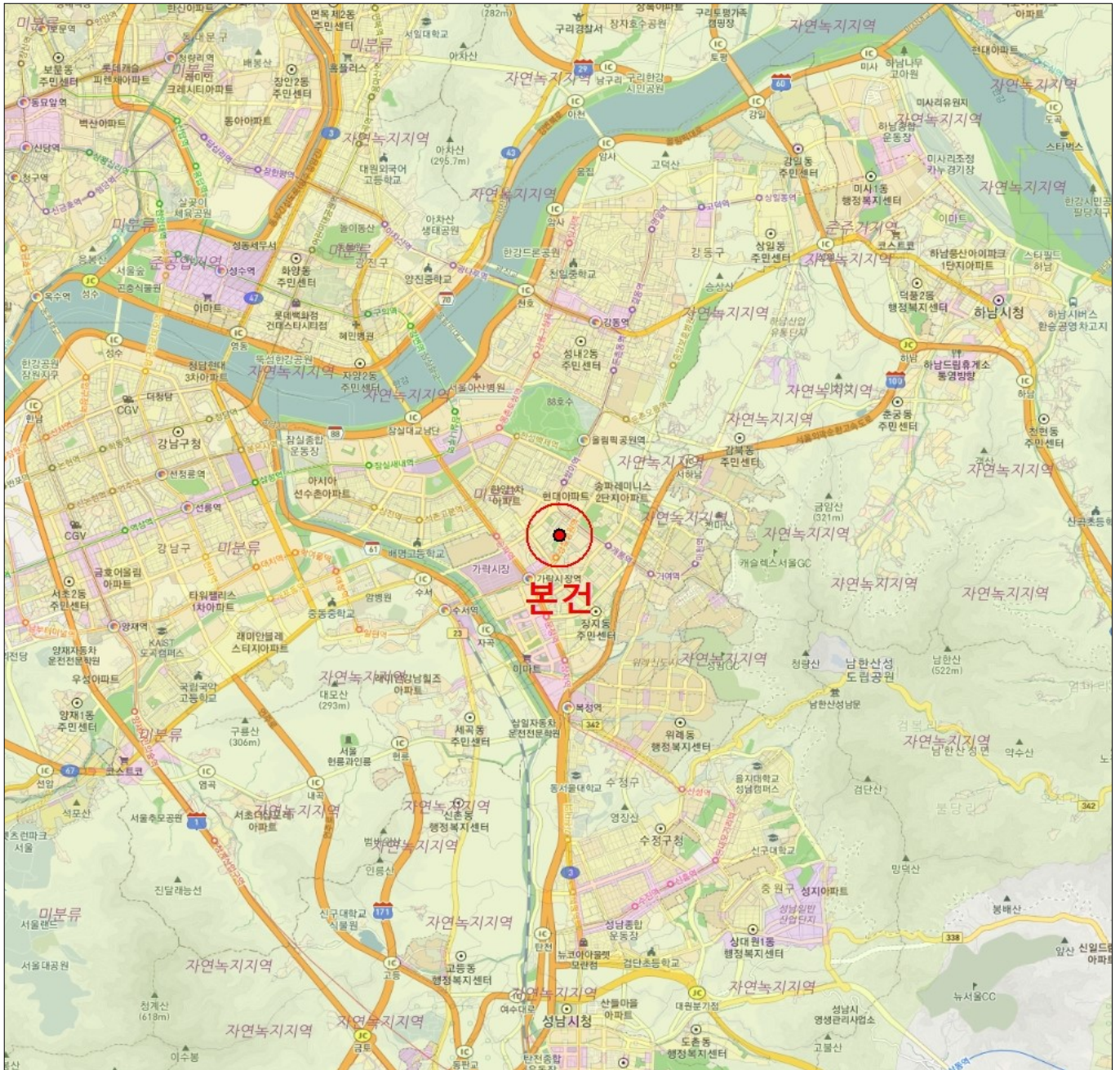


# 광역위치도



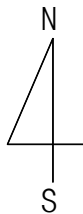
소재지

서울특별시 송파구 가락동 35-8



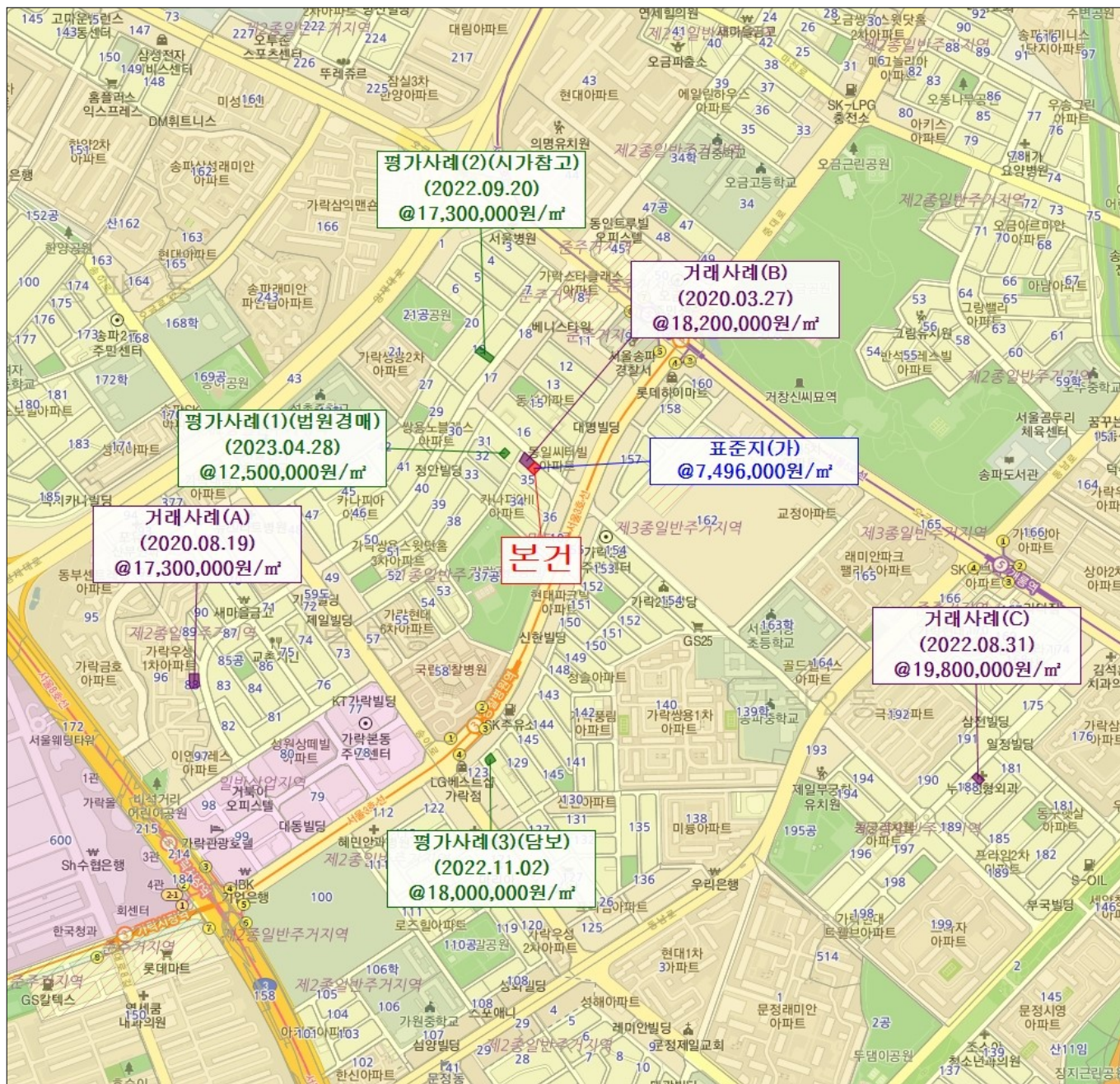


# 상 세 위 치 도



소재지

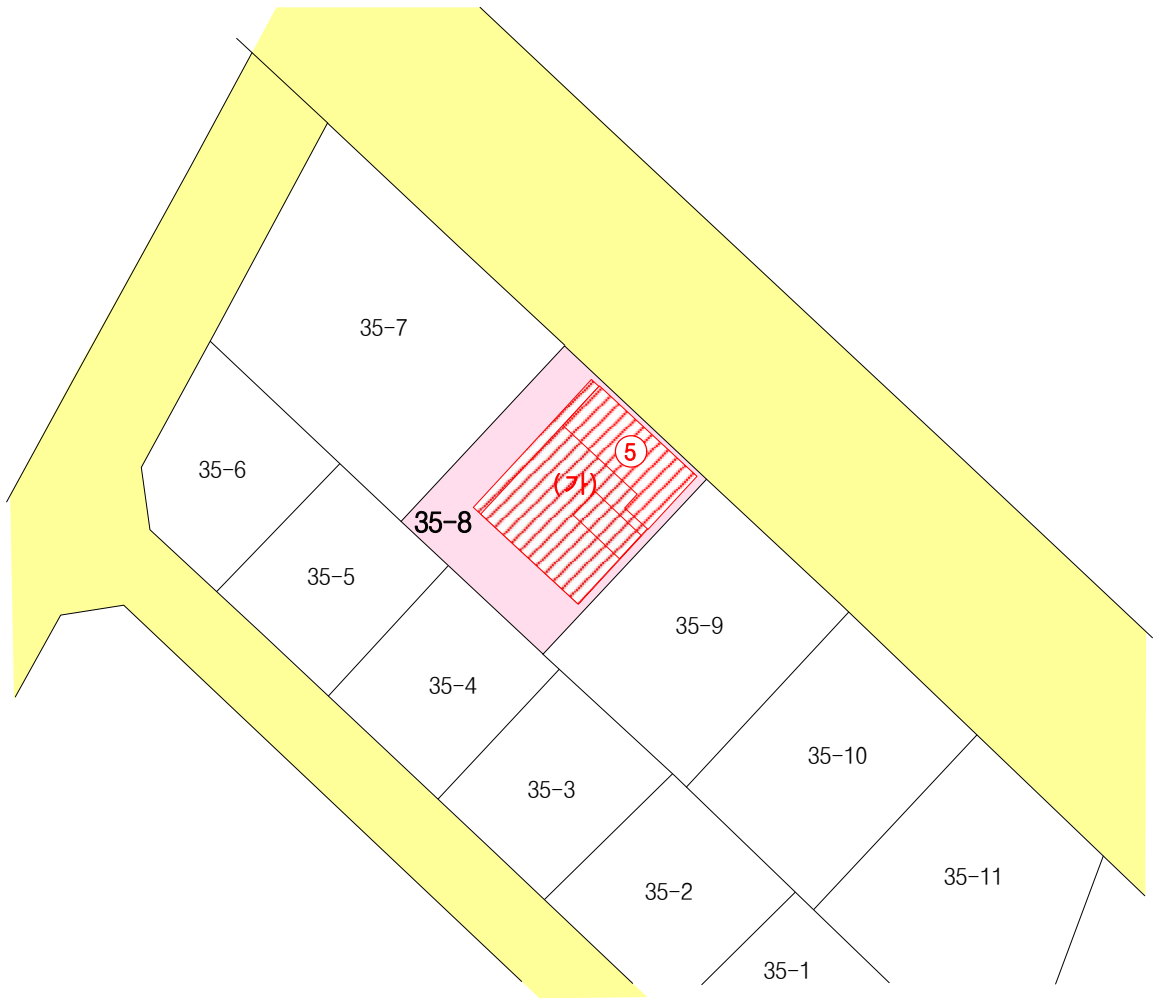
서울특별시 송파구 가락동 35-8



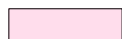
# 지 적 및 건물 개 황 도

4

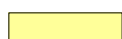
NO SCALE



범 례



평가대상토지



도로선



계획도로선



용도지역구분선



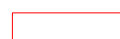
평가건물 1층



평가건물 2층



평가건물 3층이상

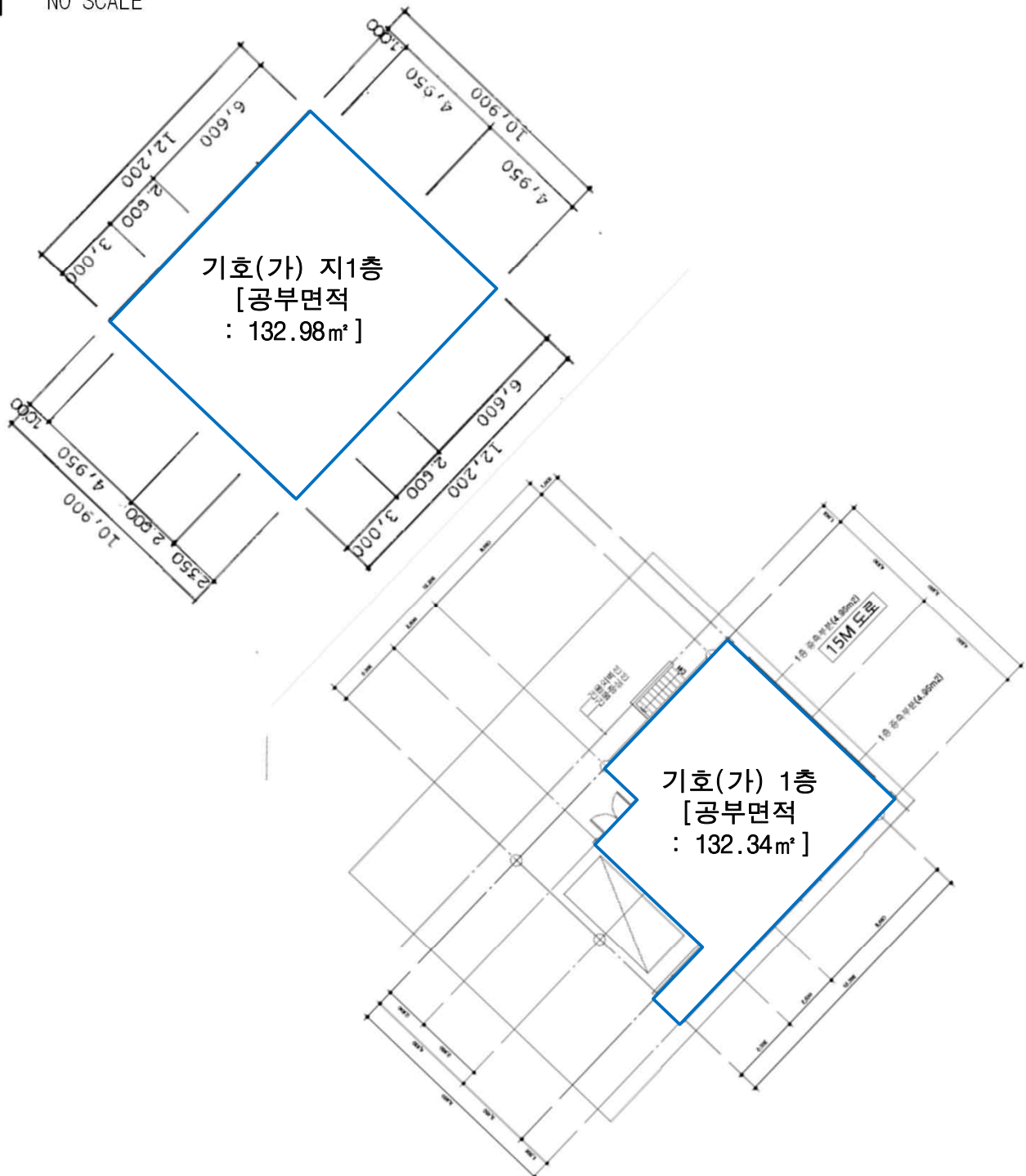


평가제외건물



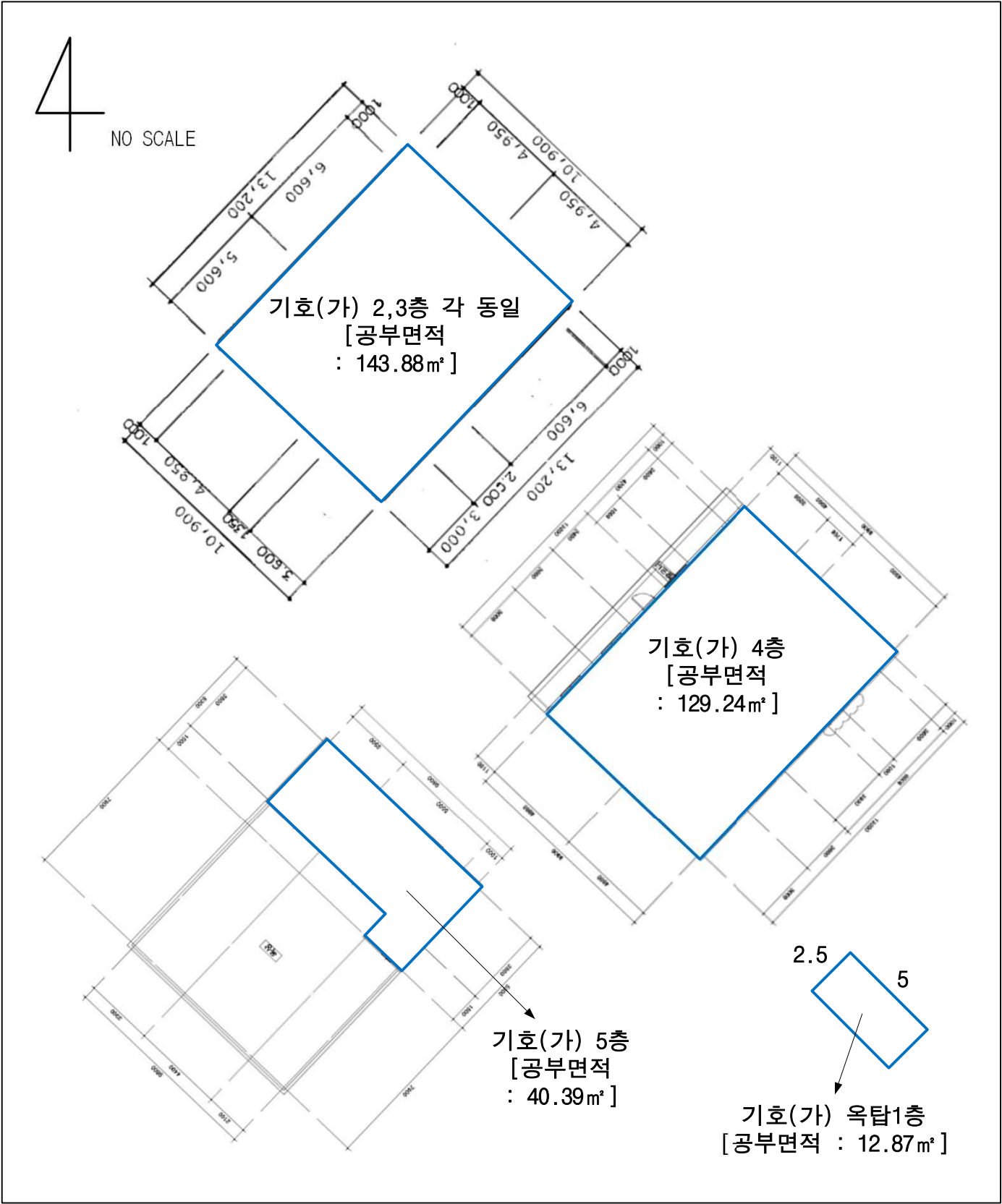
제시외건물

NO SCALE





건 물 개 황 도





## 사 진 용 지



【본건전경(북측에서 촬영)】



【본건전경(북측에서 촬영)】



【주위환경(남동측에서 촬영)】

## (주) 경 일 감 정 평 가 법 인

우)35263 대전광역시 서구 문정로90번길 11미래빌딩  
6층(탄방동)

☎ (042)478-5550 FAX. (042)478-5551

문서번호 : 경일 25-230619-211

시행일자 : 2023-06-26

수 신 : 남원 새마을금고이사장

참 조 :

제 목 : 감 정 평 가 서 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 * 공 람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 우리법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2023-06-19자 귀 제 『 - 』 호로 의뢰하신 『서울특별시 송파구 가락동 35-8 』에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항 : 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail  
(감정서번호, 채무자명 기재 요망)

불 임 : 감 정 평 가 서 2 부  
청 구 서 1 부 끝.

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 대전지사장

# 수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 25-230619-211

남원 새마을금고이사장 귀하

一金오백오십팔만구천일백원整 (₩5,589,100.-)

2023-06-19자로 의뢰하신 『서울특별시 송파구 가락동 35-8』 에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에관한기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평가수수료		₩4,911,112.-	4,345,000+(808,732,680×7/10,000) ≒4,911,112
실 비	여 비	154,700	
	토지조사비		
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	3,000	
	기타 실비	3,000	
	특별용역비		
합 계		₩5,081,000.-	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩508,100	
총 계		₩5,589,100.-	
기납부 착수금		₩	
정 산 청 구 액		₩5,589,100.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 새마을금고 9005-0001-9716-1 (주)경일감정평가법인대전지사

(주)경일감정평가법인 대전지사장

( TEL : (042)478-5550

FAX : (042)478-5551 )



발급번호 : 202311710002693919

발행매수 : 2/2

발급일 : 2023/ 06/ 19

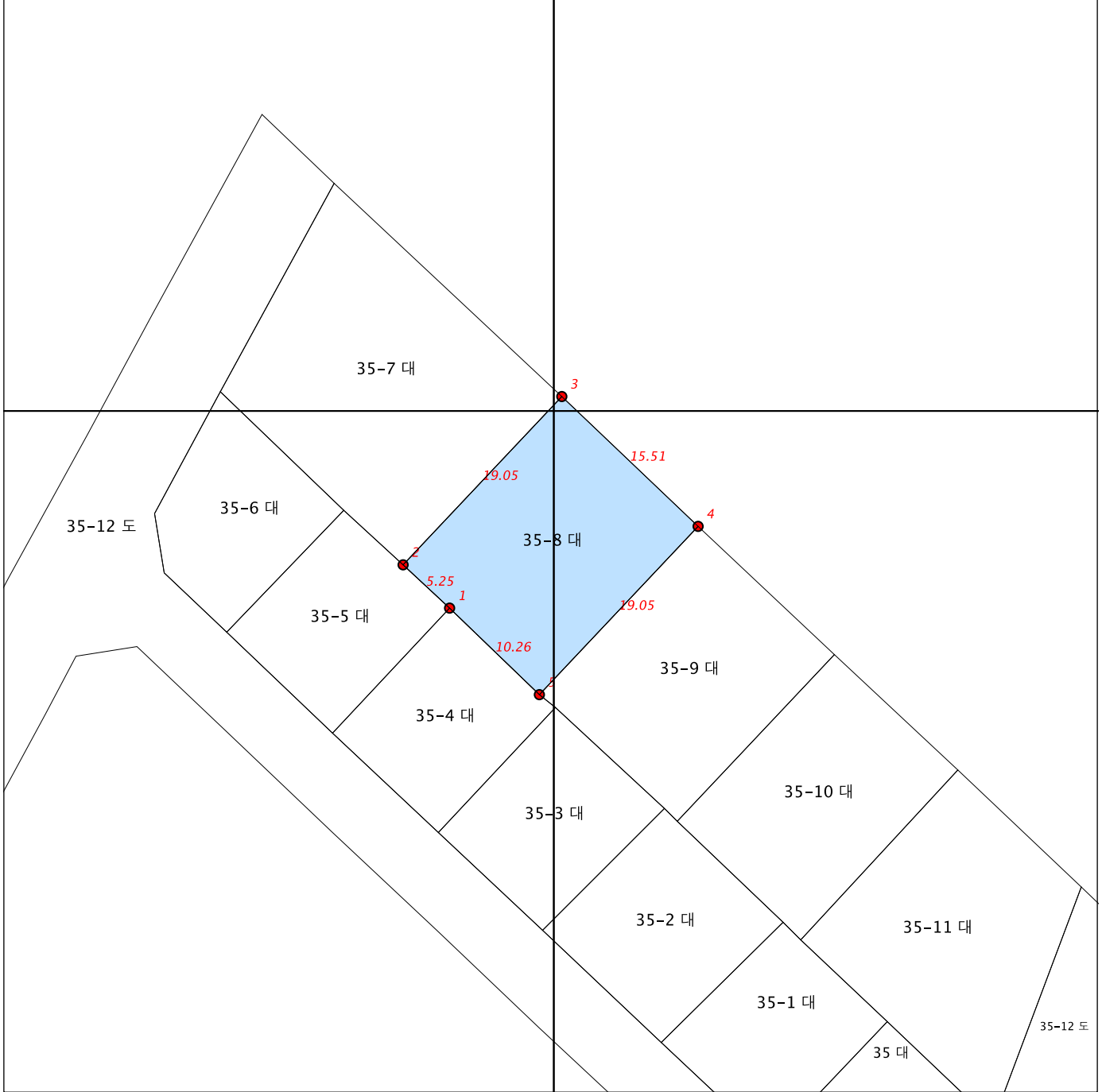
<p>유의사항</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li> <li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.</li> <li>3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.</li> <li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li> <li>5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.</li> </ol>
<p>지역·지구등에서의 행위제한 내용</p>	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



문서확인번호 : 1687-1653-2033-3187

## 지적도 등본

발급번호	202311710002693915	처리시각	18시 05분 25초	발 급 자	정부24
토지소재	서울특별시 송파구 가락동	지 번	35-8번지	축 척	등록:1/500 출력:1/500



지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.  
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2023년 06월 19일

서울특별시 송파구청장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.  
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





# 등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 토지 [제출용] -

고유번호 1162-1996-089895



[토지] 서울특별시 송파구 가락동 35-8

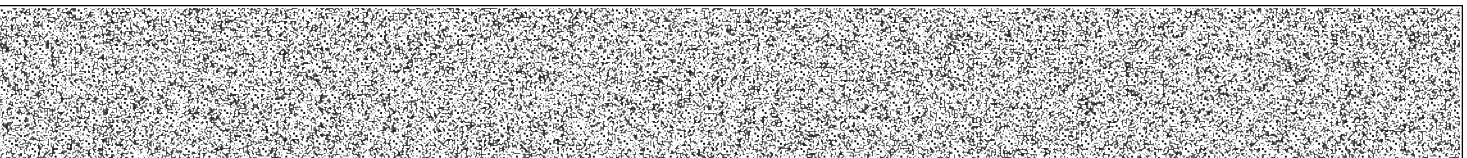
【 표 제 부 】 ( 토지의 표시 )					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	1989년4월4일	서울특별시 송파구 가락동 35-8	대	295.3㎡	

【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )					
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항	
4	소유권이전	2020년8월10일 제135053호	2020년8월10일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동,아셈타워)	
	신탁			신탁원부 제2020-8548호	

【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )	
기록사항 없음	

【 매 매 목 록 】				
목록번호	2020-3537			
거래가액	금5,500,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 서울특별시 송파구 가락동 35-8	3	2020년4월6일 매매	
2	[토지] 서울특별시 송파구 가락동 35-8	3	2020년4월6일	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 1162022400219306101096019IDKG0898800KRM19519F01111

발급확인번호 AAMB-VUGP-8951

발행일 2023/06/19

[토지] 서울특별시 송파구 가락동 35-8

일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
			매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울동부지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2023년 6월 19일

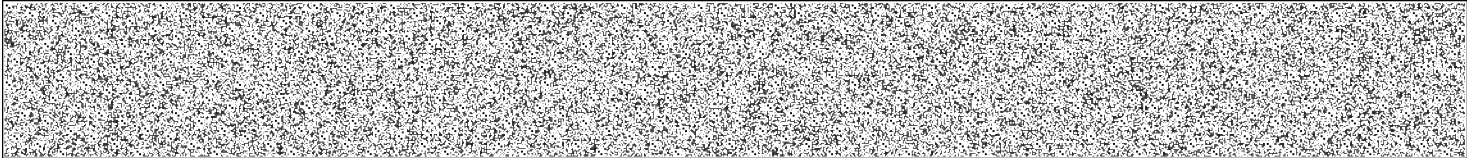
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



- \* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- \* 기록사항 없는 갑구, 을구는 ‘기록사항 없음’ 으로 표시함.
- \* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 1162022400219306101096019IDKG0898800KRM29519F01111      발급확인번호 AAMB-VUGP-8951      발행일 2023/06/19



## 주요 등기사항 요약 (참고용)

### [ 주 의 사 항 ]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1162-1996-089895

[토지] 서울특별시 송파구 가락동 35-8 대 295.3㎡

#### 1. 소유지분현황 ( 갑 구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)	4

#### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑 구 )

- 기록사항 없음

#### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을 구 )

- 기록사항 없음

### [ 참 고 사 항 ]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



# 등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 건물 [제출용] -

고유번호 1162-1996-090238



[건물] 서울특별시 송파구 가락동 35-8

## 【 표 제 부 】 ( 건물의 표시 )

표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
3	2020년7월31일	서울특별시 송파구 가락동 35-8 [도로명주소] 서울특별시 송파구 양재대로66길 40	철근콘크리트조 평스라브 5층 근린생활시설 외1 1층 132.34㎡ 2층 143.88㎡ 3층 143.88㎡ 4층 129.24㎡ 5층 40.39㎡ 지층 132.98㎡ 옥탑1층 12.87㎡ (연면적제외)	증축

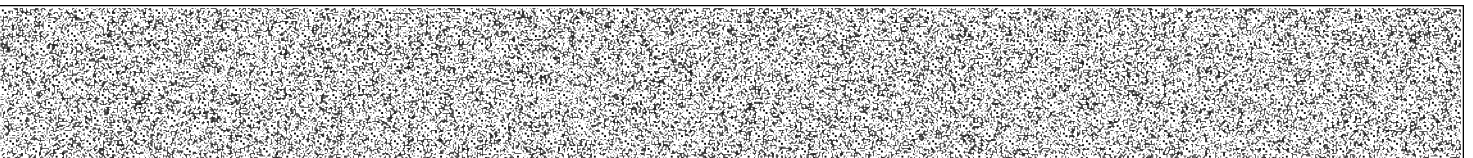
## 【 갑 구 】 ( 소유권에 관한 사항 )

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
4	소유권이전	2020년8월10일 제135053호	2020년8월10일 신탁	수탁자 대한토지신탁주식회사 110111-1492513 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동,아셈타워)
	신탁			신탁원부 제2020-8547호

## 【 을 구 】 ( 소유권 이외의 권리에 관한 사항 )

기록사항 없음

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 116202240021930610109601910000902800MGB13819AN1111

발급확인번호 AAMB-VUGN-2386

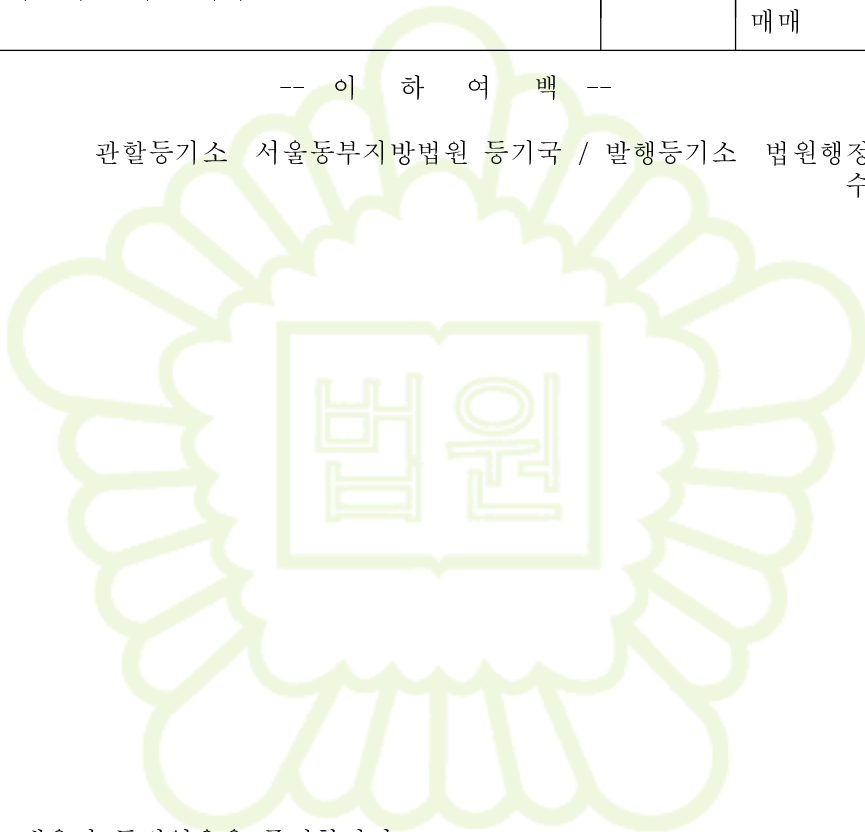
발행일 2023/06/19

[건물] 서울특별시 송파구 가락동 35-8

【 매 매 목 록 】				
목록번호	2020-3537			
거래가액	금5,500,000,000원			
일련번호	부동산의 표시	순위번호	예 비 란	
			등기원인	경정원인
1	[건물] 서울특별시 송파구 가락동 35-8	3	2020년4월6일 매매	
2	[토지] 서울특별시 송파구 가락동 35-8	3	2020년4월6일 매매	

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울동부지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소  
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
서기 2023년 6월 19일

법원행정처 등기정보중앙관리소

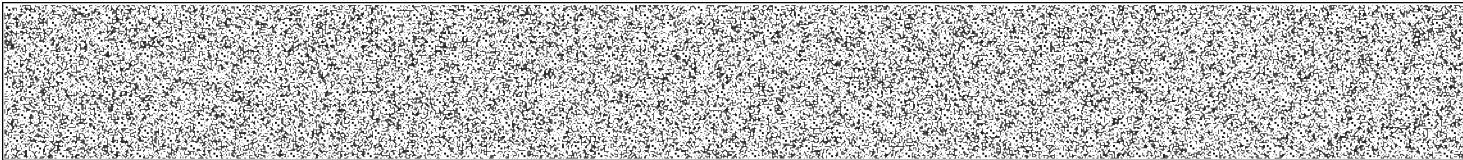
전산운영책임관



\* 실선으로 그려진 부분은 말소사항을 표시함.  
\* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

\* 기록사항 없는 갑구, 을구는 ‘기록사항 없음’ 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 116202240021930610109601910000902800MGB23819AN1111

발급확인번호 AAMB-VUGN-2386

발행일 2023/06/19

## 주요 등기사항 요약 (참고용)

### [ 주 의 사 항 ]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1162-1996-090238

[건물] 서울특별시 송파구 가락동 35-8

#### 1. 소유지분현황 ( 갑 구 )

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
대한토지신탁주식회사 (수탁자)	110111-1492513	단독소유	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)	4

#### 2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 ( 갑 구 )

- 기록사항 없음

#### 3. (근)저당권 및 전세권 등 ( 을 구 )

- 기록사항 없음

### [ 참 고 사 항 ]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가'로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.



## 토지 대장

고유번호		1171010700-10035-0008			토지 대장					도면번호		21		발급번호		202311710-00269-3910	
토지소재		서울특별시 송파구 가락동								장 번호		3-1		처리시각		18시 03분 46초	
지 번		35-8		축 척						수치	비 고				발 급 자		인터넷민원
토 지 표 시							소 유 자										
지 목	면 적(㎡)	사 유			변 동 일 자		주 소										
					변 동 원 인		성명 또는 명칭				등 록 번 호						
(08) 대	*295.3*	(62) 1989년 03월 13일 구획정리완료			1988년 12월 22일		서대문구홍재동104-29										
					(08)환지		변문규				271022-1*****						
		--- 이하 여백 ---			1989년 04월 04일		서대문구홍재동104-29										
					(09)축탁등기		변문규 외 1인				271022-1*****						
					1989년 04월 20일		동작구 동작동 102-22										
					(04)주소변경		변문규 외 1인				271022-1*****						
					1989년 04월 20일		동작구 동작동 102-22										
					(03)소유권이전		변문규				271022-1*****						
등 급 수 정 년 월 일		1989. 03. 13. 설정		1989. 08. 01. 수정		1990. 01. 01. 수정		1991. 01. 01. 수정		1992. 01. 01. 수정		1993. 01. 01. 수정		1994. 01. 01. 수정		1995. 01. 01. 수정	
토 지 등 급 (기준수확량등급)		200		214		223		226		230		233		236		238	
개별공시지가기준일		2017년 01월 01일		2018년 01월 01일		2019년 01월 01일		2020년 01월 01일		2021년 01월 01일		2022년 01월 01일		2023년 01월 01일		용도지역 등	
개별공시지가(원/㎡)		5525000		5750000		6070000		6370000		7215000		8040000		7496000			

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 6월 19일

서울특별시 송파구청장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

# 토지 대장

고유번호		1171010700-10035-0008			토지 대장		도면번호		21	발급번호		202311710-00269-3910	
토지소재		서울특별시 송파구 가락동					장 번호		3-2	처리시각		18시 03분 46초	
지 번		35-8		축 척			수치	비 고				발 급 자	
토 지 표 시						소 유 자							
지 목	면 적(㎡)	사 유				변 동 일 자		주 소					
						변 동 원 인		성명 또는 명칭				등 록 번 호	
						1993년 05월 25일		35-8					
						(03)소유권이전		주식회사명하실업				110111-0*****	
						1998년 03월 02일		대구광역시 달서구 이곡동 1306-1 성서한샘타운 105-1309					
						(03)소유권이전		전병국				550121-1*****	
						1999년 11월 23일		35-8					
						(04)주소변경		전병국				550121-1*****	
						2001년 09월 24일		마천동 13-9 성지빌라3차 3층 302호					
						(03)소유권이전		김대회				530311-1*****	
등 급 수 정 년 월 일													
토 지 등 급 (기준수확량등급)													
개별공시지가기준일													용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)													

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 6월 19일

서울특별시 송파구청장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

## 토지 대장

고유번호		1171010700-10035-0008			토지 대장		도면번호		21		발급번호		202311710-00269-3910	
토지소재		서울특별시 송파구 가락동					장 번호		3-3		처리시각		18시 03분 46초	
지 번		35-8		축 척			수치	비 고				발 급 자		인터넷민원
토 지 표 시						소 유 자								
지 목	면 적(㎡)	사 유				변 동 일 자		주 소						
						변 동 원 인		성명 또는 명칭				등 록 번 호		
						2010년 07월 15일		서울특별시 송파구 가락동 35-8, 401호						
						(04)주소변경		김대회				530311-1*****		
						2020년 08월 10일		서울특별시 송파구 양재대로64길 28, 305호 (가락동)						
						(03)소유권이전		가락2지역주택조합				1132-*****		
						2020년 08월 10일		서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동,아셈타워)						
						(03)소유권이전		대한토지신탁주식회사				110111-1*****		
								--- 이하 여백 ---						
등 급 수 정 년 월 일														
토 지 등 급 (기준수확량등급)														
개별공시지가기준일													용도지역 등	
개별공시지가(원/㎡)														

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2023년 6월 19일

서울특별시 송파구청장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



문서 확인번호 1687-1653-9255-5422

## 일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] <개정 2018. 12. 4.>

고유번호	1171010700-1-00350008	정부24접수번호	20230619-95289656	명칭	호수/가구수/세대수
				0호/1가구/0세대	
대지위치	서울특별시 송파구 가락동		지번	35-8	도로명주소
				서울특별시 송파구 양재대로66길 40 (가락동)	
※대지면적	295.3㎡	연면적	722.71㎡	※지역	일반주거지역
건축면적	143.88㎡	용적률 산정용 연면적	589.73㎡	주구조	철근콘크리트조
※건폐율	48.72%	※용적률	199.71%	높이	13.55m
※조경면적	㎡	※공개 공지·공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡
				지붕	평스라브
				주용도	근린생활시설 외1
				층수	지하: 1층, 지상: 5층
				부속건축물	
				※건축선 후퇴거리	m

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주1	지1	철골콘크리트조	근린생활시설(다방)	132.98	대한토지신탁주식회사	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워)	1/1	2020.8.10.
주1	1층	철골콘크리트조	제2종근린생활시설(일반음식점)	52.27	110111-1*****			소유권이전
주1	1층	철골콘크리트조	제2종근린생활시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업소)	52.27		- 이하여백 -		
주1	1층	철골콘크리트조	주차장	27.8	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2023년 06월 19일



담당자: 부동산정보과  
전 화:

송파구청장

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.



고유번호	1171010700-1-00350008	정부24접수번호	20230619-95289656	명칭	호수/가구수/세대수	0호/1가구/0세대
대지위치	서울특별시 송파구 가락동		지번	35-8	도로명주소	서울특별시 송파구 양재대로66길 40 (가락동)

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※ 주차장					승강기		허가일
건축주	(주)명하실업		구분	옥내	옥외	인근	면제	승용	비상용	1989.7.18.
설계자	환경계획도다우미종합건축 서진철							대	대	1990.1.30.
공사감리자	환경계획도다우미종합건축 서진철	*****	자주식	1대 27.8㎡	1대 11.5㎡	대 ㎡		※ 하수처리시설		사용승인일 1990.7.20.
공사시공자 (현장관리인)	(주)봉신건설 이해도	*****	기계식	2대 11.5㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	형식	C각형	관련 주소
									용량	지번
									90인용	
※제로에너지건축물 인증		※건축물 에너지효율등급 인증		※에너지성능지표 (EPI) 점수		※녹색건축 인증		※지능형건축물 인증		
등급		등급		점		등급		등급		
에너지자립률 0%		1차에너지 소요량 (또는 에너지절감률) 0kWh/㎡ (%)		※에너지소비총량		인증점수		점 인증점수 점		
유효기간: . . . ~ . . .		유효기간: . . . ~ . . .		0kWh/㎡		유효기간: . . . ~ . . .		유효기간: . . . ~ . . .		
내진설계 적용 여부		내진능력		특수구조 건축물		특수구조 건축물 유형				
지하수위		기초형식		설계지내력(지내력기초인 경우)			구조설계 해석법			
G.L		m		t/㎡						
변동사항										
변동일	변동내용 및 원인			변동일	변동내용 및 원인					그 밖의 기재사항
2006.8.1	2006.08.01 1층 소매점 94.64㎡를 일반음식점 47.32㎡와			2010.8.25	축면적 9.9㎡) ]					기타용도: 단독주택,업무시설 -보 도상 차량 진출입로 설치 허가 건 물[소유권 변동시 구청 도로과에 권리 의무 승계신고(30일 이내) 대상]
	소매점 47.32㎡로 용도변경				2010.8.25 증축[지상5층 단독주택 40.39㎡ 증축]					
2009.9.29	2009.9.28 증축[지상1층 제1종근린생활시설(소매점) 47.			2010.9.8	2010.9.8 표시변경(지상3층 제2종근린생활시설(사무소14					
	32㎡를 52.27㎡로 4.95㎡ 증축, 지상1층 제2종근린생활시 설(일반음식점) 47.32㎡를 52.27㎡로 4.95㎡증축(총 증				3.88㎡)를 제2종근린생활시설(고시원)으로, 지상4층 제2 종근린생활시설(사무소143.88㎡)를 제2종근린생활시설(고					

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

일반건축물대장(을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제2호서식] <개정 2017. 1. 20.>

고유번호	1171010700-1-00350008	정부24접수번호	20230619-95289656	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	서울특별시 송파구 가락동	지번	35-8	도로명주소	0호/1가구/0세대 서울특별시 송파구 양재대로66길 40 (가락동)

건 축 물 현 황					건 축 물 현 황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	2층	철골콘크리트조	제2종근린생활시설(고시원)	143.88					
주1	3층	철골콘크리트조	제2종근린생활시설(고시원)	143.88					
주1	4층	철골콘크리트조	주택	129.24					
주1	5층	철골콘크리트조	단독주택	40.39					
주1	옥탑1층	철골콘크리트조	계단실(연면적제외)	12.87					
		- 이하여백 -							

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.

일반건축물대장(을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제2호의3서식] <신설 2017. 1. 20.>

고유번호	1171010700-1-00350008	정부24접수번호	20230619-95289656	명칭	호수/가구수/세대수
대지위치	서울특별시 송파구 가락동	지번	35-8	도로명주소	0호/1가구/0세대 서울특별시 송파구 양재대로66길 40 (가락동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2010.9.8	시원)으로 변경)		
2012.7.20	2012. 7.20 표시변경 : 지상1층 제1종근린생활시설(소매점) 52.27㎡를 제2종근린생활시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업소)로 변경  - 이하여백 -		

297mm×210mm[백상지(80g/㎡)]

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.