

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

서울특별시 송파구 잠실동 44-3  
건 명: 레이크팰리스 제상가에이동  
제4층 제422호 외 [구분건물]

의뢰인: 대한토지신탁(주)

감정평가서 번호 대한 제150320-10-0021호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



**(주)대한감정평가법인**  
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

본사 : 서울특별시 서초구 남부순환로 2569 대한성서공회빌딩 8층

TEL : (02)521- 0077 FAX : (02)521- 0078

Homepage : <http://www.kosal.co.kr>

# (주)대한감정평가법인

수 신 : 대한토지신탁(주)

참 조 :

제 목 : 감정평가 회보

---

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,  
귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2015. 03. 20자로 의뢰하신 『서울특별시 송파구 잠실동 44-3  
레이크팰리스 제상가에이동 제4층 제422호 외』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이  
회보합니다.

붙임 : 1. 감 정 평 가 서 3 부.  
2. 청 구 서 1 부. 끝.

(주)대한감정평가법인 대표이사 홍 순 열

---

담당부서 : 금융사적사업본부

담당 : 금현태 감정평가사

담당자 : 임지영

감정서번호 : 150320-10-0021

시행일자 : 2015. 03. 30

<http://www.kosal.co.kr>

(우)137-863 서울특별시 서초구 남부순환로 2569 대한성서공회빌딩 8층

전화 : (02)6910-0584

전송 : (02)521-0078

[daehan1@kapaland.co.kr](mailto:daehan1@kapaland.co.kr)

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 150320-10-0021

대한토지신탁(주) 귀하

一金사백팔십오만일천원整 (\4, 851, 000. -)

2015. 03. 20자로 의뢰하신 『서울특별시 송파구 잠실동 44-3 레이크팰리스 제상가에이동 제4층 제422호 외』에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목		금액	비고
평가수수료		4,242,320	● 평가수수료 ● $(6,297,000,000 \times (7/10,000 \times 0.8) + 716,000) \div 4,242,320$
실비	여비	30,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	27,000	
	공부발급비	9,000	
	기타실비	102,000	
	특별용역비	-	
	소계	168,000. -	
합계		4,410,000. -	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세		441,000. -	
총계		4,851,000. -	
기납부 착수금		-	
정산청구액		\4,851,000. -	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다. (입금자명은 감정평가서번호를 적어 주십시오. (예)150320100021)

◆계좌번호◆

◆ 국민. 서초남	: 086-01-0243-478	(주)대한감정평가법인 )
◆ 농협. 영업부	: 001-01-323163	(주)대한감정평가법인 )
◆ 신한. 양재역금융센터	: 140-001-852168	(주)대한감정평가법인 )

(주)대한감정평가법인

대표이사 홍 순 열

(TEL. : (02)521-0077 FAX. : (02)521-0078)

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

감정평가액	一金육십이억구천칠백만원整 (\6, 297, 000, 000. -)			
의 회 인	대한토지신탁주)	감정평가목적	공 매	
채 무 자	-	제 출 처	대한토지신탁주)	
소 유 자 (대상업체명)	(주)도유개발 (수탁자 : 대한토지신탁주)	기준가치 감정평가조건	시장가치 -	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2015. 03. 24	2015. 03. 24	2015. 03. 30

감 정 평 가  내 용	공 부 (의 회)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	9개호	구분건물	9개호	-	6, 297, 000, 000
		이	하	여	백	
	합 계				\6, 297, 000, 000. -	

심  
사  
확  
인

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 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 송파구 잠실동 소재 “레이크팰리스아파트” 단지 남서측에 인접하여 위치하는 “레이크팰리스 제상가에이동 제4층 제422호 외 8개호”에 대한 “대한투자신탁(주)”의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 근거

본건 평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

### 3. 대상물건의 개요

본  
건  
전  
경



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소 재 지			서울특별시 송파구 잠실동 44- 3 레이크팰리스 제상가에이동 제4층 제422호 외 8개호					
건물의 구조			철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층					
사용승인일자			2006.12.28					
단지세대수/호수			아파트 세대수 35개동 2,678세대/ 상가 A동 115개호					
구 분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지지분 (㎡)	집합건축물대장상의 용 도
기호	해당 층·호수							
(가)	4층	422호	126. 97	165. 52	292.49	43.4	71.30	제2종근린생활시설 (직업훈련소)
(나)	4층	423호	171. 09	223. 03	394.12	43.4	96.08	제2종근린생활시설 (체력단련장)
(다)	4층	424호	70. 43	91. 81	162.24	43.4	39.55	제2종근린생활시설 (체력단련장)
(라)	5층	501호	55. 85	72. 81	128.66	43.4	31.36	제2종근린생활시설 (독서실)
(마)	5층	504호	54. 54	71. 09	125.63	43.4	30.63	제2종근린생활시설 (독서실)
(바)	5층	506호	124. 11	161. 79	285.90	43.4	69.70	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(사)	5층	507호	153. 66	200. 31	353.97	43.4	86.29	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(아)	5층	508호	120. 17	156. 65	276.82	43.4	67.49	제2종근린생활시설 (기원)
(자)	5층	509호	70. 43	91. 81	162.24	43.4	39.55	제2종근린생활시설 (기원)
합 계			947.25	1,234.82	2,182.07		531.95	

## 4. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2015년 03월 24일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## II. 기준가치 및 감정평가의 조건 등

### 1. 기준가치

시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

### 3. 그 밖의 사항

가. 본건 집합건물 상가로써 위치확인은 관리사무실 비치 도면, 집합건축물대장상의 현황도 및 현장조사시 점유부분에 의거 이를 확인하였습니다.

나. 본건 상가는 담보신탁 물건으로 수탁회사 등의 동의를 얻어 임대차계약을 체결하여야하나 위탁자(도유개발)이 아무런 동의 없이 임차를 준 상태인 것으로 조사되오니 업무 진행시 참고바랍니다.

다. 본건은 현장 실사시 점용인이 무단으로 점유·사용하는 것으로 탐문조사되어 내부출입이 곤란하므로 이용상태 등은 조사하지 못하였고, 일부 호(기호 가, 나, 마~자)는 개별호수의 경계 벽체를 임의로 철거하여 사용하는 등 호수 경계구분 등이 불명한 바 공매진행시 유의바랍니다.

라. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 건물부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 의뢰인 요청에 의하여 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물명세표 상에 기재하였으니 공매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

- 가. 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.
- 나. 본 평가에서 구분건물(구분상가)은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰률 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하되 감정평가에 관한 규칙 제 12조에 의거 수익방식(수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

### 2. 입지조건 분석

▶ 구분건물 정보						
건물명	동명	호수	사용승인	주차대수	층 수	연면적(㎡)
레이크 팰리스	제상가 에이동	115개호	2006.12.28.	-	지하3층 지상5층	11,795.21
▶ 주위환경						
교통정보	인근 노선버스정류장 및 지하철 2호선 “신천역” 등					
편의시설	금융기관 및 근린생활시설 등					
입지조건 (배후지)	본건은 대규모아파트단지 등이 배후지로 형성되어 있어 입지조건 양호한 편입니다.					
성 속 도	본건 주변은 대규모아파트단지 및 중, 소규모 상가 등이 소재하고 있는 지역으로 성속도는 양호한 편입니다.					



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가액의 산출과정

### 가. 인근지역 거래사례

#### 1) 본건 거래사례

해당사항 없습니다.

#### 2) 인근 거래사례의 분석

기호	소재지	건물명 및 동 · 호수	용도 지역	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원) (전유면적당가)
					신축년월	
A	잠실동 44-3	레이크팰리스 제상가에이동 제3층 제308호	3종 일주	86.48	2014.10.28	680,000,000
					2006.12.28	(약 7,863,000)
	본건과 동일단지 내 상가 3층에 소재하는 매매사례로서, 본건이 층별효용 등에서 열세합 니다.					

### 나. 인근지역 평가선례


#### 1) 본건 평가선례

- 본건 공매(2012.04.06.) \ 6,053,000,000

#### 2) 인근 평가선례의 분석

기호	소재지	건물명 및 동 · 호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원) (전유면적당가)
						신축년월	
B	잠실동 44- 6	레이크팰리스 제상가에이동 제4층 제401호	3종 일주	119.87	담보	2014.05.15	880,000,000
						2006.12.28	(약 7,341,000원/㎡)
						본건과 동일단지 내 상가 4층 도로쪽에 소재하는 평가선례로서, 본건 (가~다)대비 층별효 용에서 유사하나 호별위치에서 본건이 열세합니다.	











# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	건물명 및 동 · 호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원) (전유면적당가)
						신축년월	
C	잠실동 44- 3	레이크팰리스 제상가에이동 제5층 제505호	3층 일주	171.08	담보	2014.03.17	1,180,000,000 (약 6,897,000원/㎡)
						2006.12.28	
						<div> 본건과 동일단지 내 상가 5층에 소재하는 평가선례로서, 본건 (라~자)대비 층별효용 등에서 열세합니다.</div>	

## 다. 인근지역 내 유사부동산의 가격수준

본건 인근의 가격수준	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전유면적 기준 상가 1층 : 35,000,000원/㎡ 내외,</li> <li>- 전유면적 기준 상가 2층 : 15,000,000원/㎡ 내외,</li> <li>- 전유면적 기준 상가 3층 : 8,000,000원/㎡ 내외,</li> <li>- 전유면적 기준 상가 4,5층 : 6,000,000~7,500,000원/㎡ 내외로서 위치에 따라 가격차이 있음.</li> </ul>	

## 라. 경매 낙찰가율

서울 송파구 2014년 03월 ~ 2015년 02월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
 주택 	6,749,457,280	5,054,389,970	74.9 %	29	11	37.9 %
 집합건물 	149,561,100,000	126,054,564,048	84.3 %	578	257	44.5 %
 상가 	76,949,651,680	54,545,283,000	70.9 %	113	31	27.4 %
근린상가	71,630,651,680	51,507,136,000	71.9 %	54	16	29.6 %
아파트상가	2,292,000,000	1,472,051,900	64.2 %	23	6	26.1 %
오피스텔(상가)	690,000,000	466,190,000	67.6 %	12	3	25 %
주상복합(상가)	2,337,000,000	1,099,905,100	47.1 %	24	6	25 %
 토지 	10,665,594,000	7,745,710,000	72.6 %	40	13	32.5 %
 기타토지 	882,270,000	435,637,000	49.4 %	30	7	23.3 %
합 계	244,808,072,960	193,835,584,018	79.2 %	795	319	40.1 %

<최근 1년간 서울특별시 송파구 용도별 평균 낙찰률 (출처:인포케어)>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 감정평가액의 결정

### 1) 비교사례의 선정

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원) (전유면적당가)
					신축년월	
A	잠실동 44-3	레이크팰리스 제상가에이동 제3층 제308호	3종 일주	86.48	2014.10.28	680,000,000 (7,863,000)
					2006.12.28	

### 2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. **(1.00)**

### 3) 시점수정

#### ① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄴ. 한국감정원 조사·발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 분기의 가격지수 미고시의 경우 직전 분기의 가격지수를 연장적용하였습니다.

## ② 시점수정치 내용

기 간	시점수정치	시점수정치 산정
2014.10.28 ~ 2015.03.24. (서울 잠실-매장용(집합))	1.00193	$(1+0.0012 \times 65/92) \times (1+0.0012 \times 83/92)$ ≒ 1.00193

## 4) 지역요인 비교

본건 인근지역 내에 소재하여 가치형성요인이 유사하므로 지역요인은 **1.00**으로 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인

- 본건 기호(가~다)와 사례(A) 비교

구 분	조 건	비 교	격 차 율
외부요인	가로조건	본건과 동일건물 내에 위치하여 동일합니다.	1.00
	접근조건		
	환경조건		
	행정적조건		
	기타조건		
건물요인	시공상태	본건과 동일건물 내에 위치하여 동일합니다.	1.00
	설계/설비		
	노후도		
	공용시설		
	규모/구성비		
	건물용도		
	관리체계		
개별요인	평형별 효용	본건이 층별 효용에서 열세합니다.	0.90
	위치별 효용		
	층별 효용		
	향별 효용		
	대지권비율		
	전용률		
	관리상태		
	기타		
누 계			0.900

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(라, 마)와 사례(A) 비교

구 분	조 건	비 교	격 차 율
외부요인	가로조건	본건과 동일건물 내에 위치하여 동일합니다.	1.00
	접근조건		
	환경조건		
	행정적조건		
	기타조건		
건물요인	시공상태	본건과 동일건물 내에 위치하여 동일합니다.	1.00
	설계/설비		
	노후도		
	공용시설		
	규모/구성비		
	건물용도		
	관리체계		
개별요인	평형별 효용	본건이 층별 효용에서 열세합니다.	0.85
	위치별 효용		
	층별 효용		
	향별 효용		
	대지권비율		
	전용률		
	관리상태		
	기타		
누 계			0.850

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(바~자)와 사례(A) 비교

구 분	조 건	비 교	격 차 율
외부요인	가로조건	본건과 동일건물 내에 위치하여 동일합니다.	1.00
	접근조건		
	환경조건		
	행정적조건		
	기타조건		
건물요인	시공상태	본건과 동일건물 내에 위치하여 동일합니다.	1.00
	설계/설비		
	노후도		
	공용시설		
	규모/구성비		
	건물용도		
	관리체계		
개별요인	평형별 효용	본건이 층별 효용에서 열세합니다.	0.80
	위치별 효용		
	층별 효용		
	향별 효용		
	대지권비율		
	전용률		
	관리상태		
	기타		
누 계			0.800

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 대상부동산의 가격결정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	7,863,000	1.00	1.00193	1.00	0.900	7,090,358	126.97	900,262,755	900,000,000
나	7,863,000	1.00	1.00193	1.00	0.900	7,090,358	171.09	1,213,089,350	1,210,000,000
다	7,863,000	1.00	1.00193	1.00	0.900	7,090,358	70.43	499,373,914	499,000,000
라	7,863,000	1.00	1.00193	1.00	0.850	6,696,449	55.85	373,996,677	373,000,000
마	7,863,000	1.00	1.00193	1.00	0.850	6,696,449	54.54	365,224,328	365,000,000
바	7,863,000	1.00	1.00193	1.00	0.800	6,302,540	124.11	782,208,239	782,000,000
사	7,863,000	1.00	1.00193	1.00	0.800	6,302,540	153.66	968,448,296	968,000,000
아	7,863,000	1.00	1.00193	1.00	0.800	6,302,540	120.17	757,376,232	757,000,000
자	7,863,000	1.00	1.00193	1.00	0.800	6,302,540	70.43	443,887,892	443,000,000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 수익환원법에 의한 수익가격 검토

### 가. 수익환원법의 개요

수익환원법은 대상부동산으로부터 얻을 수 있는 총수익에서 공실손실상당액 및 대손충당금과 운영경비를 차감하여 순수익을 추정한 후 환원이율, 할인율 등을 적용하여 직접환원법과 할인 현금흐름분석법(DCF)에 의하여 수익가격을 산정하는 방식을 의미하며, 대상부동산은 현재 임대 중인 수익성 부동산으로서, 인근의 표준적인 임대료를 기초로 한 수익가격을 산정함으로써 비교 방식에 의해 산정한 가격의 적정성을 검토하였습니다.

### 나. 직접환원법(Direct Capitalization Method)

한해의 순수익을 안정화된 자본환원율로 환원하는 방법으로 대상부동산의 표준적인 임대료를 직접 구하여 산정하였습니다.

#### 1) 가능총수익의 추정

대상 부동산의 임대차내역을 적용하여 가능총수익을 추정하였으며, 보증금운용이율은 현재 국 공채수익률, CD수익률, 정기예금이자율 등을 종합적으로 고려하여 2%로 적용하였습니다.

구 분	보 증 금	월 세	비 고
본건 9개호	655,000,000	25,000,000	-
보증금운용수입 => 655,000,000원 × 2.0% = 13,100,000원 연간 임대료수입 => 25,000,000 × 12개월 = 300,000,000원			가능총수익 313,100,000원

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 2) 공실손실상당액 및 대손충당금

공실손실상당액 및 대손충당금은 가능총수익에 공실률 및 대손율을 곱하여 산정하며, 공실손실상당액 및 대손충당금 사정을 위한 공실률 및 대손율로 **5%**를 적용하였습니다.

## 3) 유효총수익

유효총수익은 가능총수익에서 공실손실상당액 및 대손충당금을 공제하여 산정하였습니다.

## 4) 운영경비의 추정

운영경비에는 수선유지비, 세금과 공과금 및 보험료 등으로 구성되는 바, 인근 유사부동산의 운영경비를 비교 검토하여 일반적 운영경비비율 **5%**를 적용하였습니다.

## 5) 순수익의 산정

순수익은 유효총수익에서 운영경비를 공제하여 산정하였습니다.

## 6) 환원이율 결정

- 환원이율을 산정하는 방법은 여러 가지가 있을 수 있으나 가장 보편타당하고 시장의 상황을 잘 반영하고 있다고 할 수 있는 시장추출법과 조성법(무위험률 + 위험할증률 ± 부동산가치 변화율) 등이 있습니다.

- 환원이율의 결정

인근의 시장환경을 반영하고 있다고 판단되는 시장추출법에 의한 환원이율에 중점을 두고 대상건물의 근린생활시설인 점과 유사물건에 대한 평가시 적용한 환원이율 전례 등을 고려하여 **5%**를 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 수익가격산정

가능총수익	313,100,000 원					
공실손실상당액 및 대손충당금	15,655,000 원					
유효총수익	297,445,000 원					
운영경비	14,872,250 원					
순 수 익	282,572,750 원					
수익가격	5,651,455,000 원					
적 용 률	공실률 및 대손률	5.0%	운영경비 비율	5.0%	환원이율	5.0%
참고사항	유효총수익 = 가능총수익 * (1 - 공실률 및 대손률) 순 수 익 = 유효총수익 * (1 - 운영경비비율) 수 익 가 격 = 순수익 / 환원이율					

5. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액

『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 비교방식에 의한 산정금액은 상기와 같으나 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가선례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 및 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 감정평가하였습니다.

기호	소재지	층 · 호수		전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원) (전유면적㎡당 단가)
가	서울특별시 송파구 잠실동 44-3  레이크팰리스 제상가에이동 제4층 422호 외 8개호	4층	422호	126.97	292.49	71.30	900,000,000 (약 7,088,289)
나		4층	423호	171.09	394.12	96.08	1,210,000,000 (약 7,072,301)
다		4층	424호	70.43	162.24	39.55	499,000,000 (약 7,085,049)
라		5층	501호	55.85	128.66	31.36	373,000,000 (약 6,678,603)
마		5층	504호	54.54	125.63	30.63	365,000,000 (약 6,692,336)
바		5층	506호	124.11	285.90	69.70	782,000,000 (약 6,300,862)
사		5층	507호	153.66	353.97	86.29	968,000,000 (약 6,299,623)
아		5층	508호	120.17	276.82	67.49	757,000,000 (약 6,299,409)
자		5층	509호	70.43	162.24	39.55	443,000,000 (약 6,289,933)
				947.25	2,182.07	531.95	6,297,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 토지·건물 가격배분

### 가. 배분비율

토지와 건물은 가격배분비율은 한국부동산연구원에서 연구결과로 제시된 비주거용 토지·건물 배분비율표중 매장용빌딩(서울)을 기준으로 토지 4.5 : 건물 5.5를 적용하였습니다.

구분	지하		1층		2층		3~5층	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
5층 이하	3.7~4.7	6.3~5.3	2.1~3.1	7.9~6.9	3.4~4.4	6.6~5.6	3.7~4.7	6.3~5.3

### 나. 가격배분

기호	소재지	층 · 호수		평가액(원)	토지배분액(원)	건물배분액(원)
가	서울특별시 송파구 잠실동 44-3  레이크팰리스 제상가에이동 제4층 422호 외 8개호	4층	422호	900,000,000	405,000,000	495,000,000
나		4층	423호	1,210,000,000	544,000,000	666,000,000
다		4층	424호	499,000,000	225,000,000	274,000,000
라		5층	501호	373,000,000	168,000,000	205,000,000
마		5층	504호	365,000,000	164,000,000	201,000,000
바		5층	506호	782,000,000	352,000,000	430,000,000
사		5층	507호	968,000,000	436,000,000	532,000,000
아		5층	508호	757,000,000	341,000,000	416,000,000
자		5층	509호	443,000,000	199,000,000	244,000,000
				6,297,000,000	2,834,000,000	3,463,000,000



구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제423호	171.09	171.09	1,210,000,000	비준가격 (공용면적: 223.03㎡)
				1 소유권	96.08			
					----	96.08		
				대지권	2876			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	544,500,000	
						건 물 :	665,500,000	
다				(내) 철근콘크리트 구조 제4층 제424호	70.43	70.43	499,000,000	비준가격 (공용면적: 91.81㎡)
				1 소유권	39.55			
					----	39.55		
				대지권	2876			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	224,550,000	
						건 물 :	274,450,000	
라				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제501호	55.85	55.85	373,000,000	비준가격 (공용면적: 72.81㎡)
				1 소유권	31.36			
					----	31.36		
				대지권	2876			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	167,850,000	
						건 물 :	205,150,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
마				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제504호	54. 54	54. 54	365, 000, 000	비준가격 (공용면적: 71. 09㎡)
				1 소유권	30. 63			
				대지권	2876	30. 63		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	164, 250, 000	
		건 물 :	200, 750, 000					
바				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제506호	124. 11	124. 11	782, 000, 000	비준가격 (공용면적: 161. 79㎡)
				1 소유권	69. 70			
				대지권	2876	69. 70		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	351, 900, 000	
		건 물 :	430, 100, 000					
사				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제507호	153. 66	153. 66	968, 000, 000	비준가격 (공용면적: 200. 31㎡)
				1 소유권	86. 29			
				대지권	2876	86. 29		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	435, 600, 000	
		건 물 :	532, 400, 000					



구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
아          자				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제508호	120.17	120.17	757,000,000	비준가격 (공용면적: 156.65㎡)		
				1 소유권	67.49					
				대지권	-----	67.49				
					2876		토지·건물		배분내역	
							토 지 :		340,650,000	
							건 물 :		416,350,000	
				(내) 철근콘크리트 구조 제5층 제509호	70.43	70.43	443,000,000			
				1 소유권	39.55					
				대지권	-----	39.55				
							토지·건물		배분내역	
			토 지 :	199,350,000						
			건 물 :	243,650,000						
합 계						6,297,000,000. -				
			이	하	여	백				

# 구분건물감정평가요항표

- |                  |                  |             |
|------------------|------------------|-------------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 4. 위생설비 및 기타설비   | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황          | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 임대관계     |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 인접도로상태        | 9. 기타       |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 송파구 잠실동 소재 “레이크팰리스아파트” 단지 남서측에 인접하여 위치하고, 주위는 대규모아파트단지 및 노선상가지대로서 제반 주위 여건은 양호합니다.

## 2. 교통상황

본건까지 차량의 출입 및 주·정차가 가능하고, 인근에 지하철 2호선 “신천역” 및 버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 무난합니다.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 중 제4층 422호 외 8개호로서,

외벽 : 알루미늄복합판넬 마감

내벽 : 인테리어 및 몰탈위페인팅 마감

창호 : 칼라알루미늄샤시 창호이고,

본건은 “레이크팰리스 제상가에이동 제4층 422호 외 8개호”로서,

상세 이용내역은 후첨 “내부구조도 및 임대상황” 참조바랍니다.

## 4. 위생설비 및 기타설비

공용 위생 및 급배수설비, 소방설비(소화전, 화재경보설비, 스프링클러설비 등), 승강기 설비 등이 되어있습니다

# 구분건물감정평가요항표

- |                  |                  |             |
|------------------|------------------|-------------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 4. 위생설비 및 기타설비   | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황          | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 임대관계     |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 인접도로상태        | 9. 기타       |

## 5. 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로 대비 등고 평탄한 가장형 토지로서, 현재 상가 건부지로 이용되고 있습니다.

## 6. 인접도로상태

본건 남측으로 6차선 도로에 접하고 있습니다.

## 7. 토지이용계획 등

도시지역, 제3종일반주거지역, 아파트지구, 중심지미관지구, 도로(접함), 가축사육제한구역  
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77- 257m)<군사  
기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 학교환경위생 정화구역  
<학교보건법>, <추가기재>3m 건축선 지정구역(세부사항은 건축과에 문의) 등 입니다.

## 8. 임대관계

임대관계는 미상입니다.

## 9. 기타

해당사항 없습니다.

# 광역위치도

소재지

서울특별시 송파구 잠실동 44-3  
레이크펠리스 제상가아이동 제4층 제422호 외 8개호





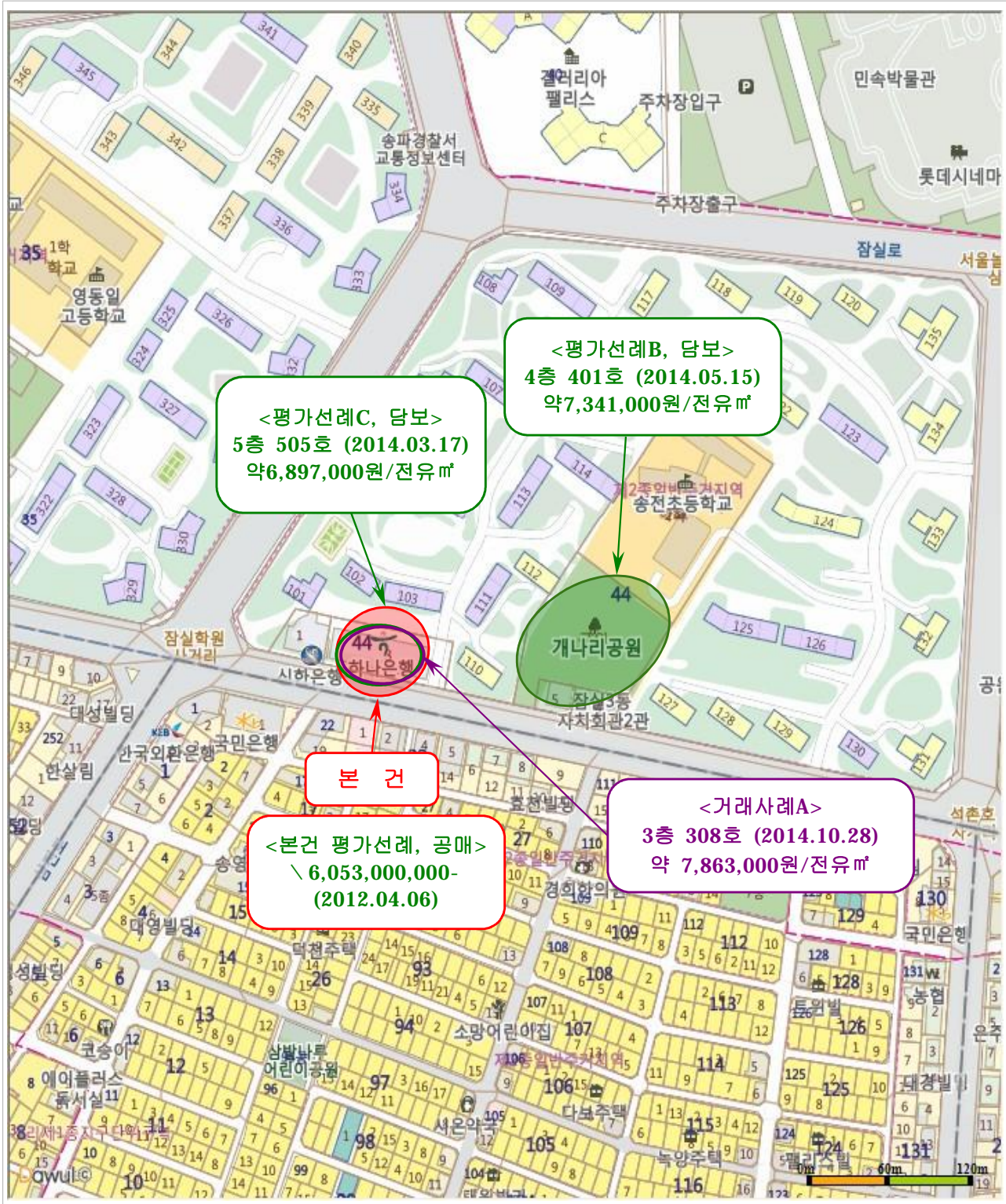
서울특별시 송파구 잠실동 44-3  
레이크팰리스 제상가에이동 제4층 제422호 외 8개호



# 상 세 위 치 도

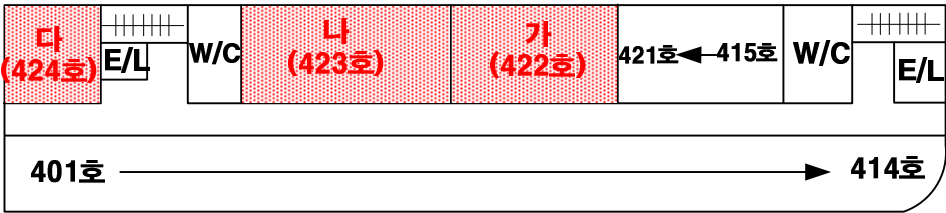
소 재 지

서울특별시 송파구 잠실동 44-3  
레이크펠리스 제상가에이동 제4층 제422호 외 8개호

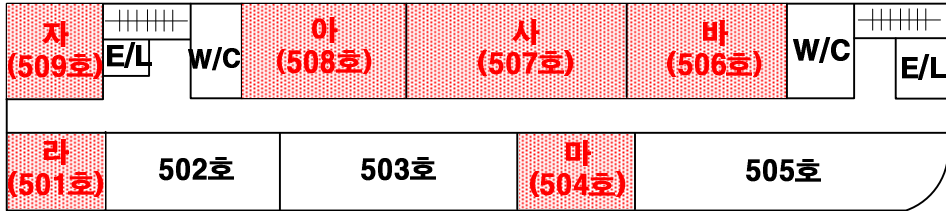


내부구조도 및 임대상황

None Scale



[레이크팰리스 제상가에이동 제4층 호별배치도]



[레이크팰리스 제상가에이동 제5층 호별배치도]

\* 본건은 현장 실사시 점용인이 무단으로 점유사용하는 것으로 탐문조사되어 내부출입이 불가하여 이용상태 등은 조사하지 못하였고, 일부호(기호(가,나,마~자))는 개별호수의 경계 벽체를 임의로 철거하여 사용하는 등 호수 경계구분 등이 불분명한 바 공매진행시 유의바랍니다.

임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월세		
(가)~(자)		미	상		
합계		-	-		



# 현 장 사 진

인접도로  
및  
주위환경



인접도로  
및  
주위환경





# 현 장 사 진

본건동  
전경



4층  
전경



# 현 장 사 진

5층  
전경



본건  
422호



# 현 장 사 진

본건  
423호



본건  
424호





# 현 장 사 진

본건  
501호



본건  
504호



# 현 장 사 진

본건  
506호



본건  
507호



# 현 장 사 진

본건  
508호



본건  
509호





# 현 장 사 진

본건  
안내



본건  
안내



# 현 장 사 진

본건  
안내

