

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	서울특별시 서초구 서초동 1332-4 소재 부동산
의뢰인	 강남영동새마을금고이사장 외
평가서 번호	대화 01-2408-2-0062

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인

서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555



(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 배재욱

(주)대화감정평가법인

대표이사 조근렬 (서명 또는 인)





감정평가액	오백육억구천사백만원정 (₩50,694,000,000.-)					
의뢰인	강남영동새마을금고이사장 외 (후면 '의뢰인 및 제출처' 참조)	감정평가 목적	공매			
제출처	강남영동새마을금고 외 (후면 '의뢰인 및 제출처' 참조)	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	코리아신탁주식회사 (수탁자)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일		
(기타 참고사항)	-	2024. 08. 27	2024. 08. 27	2024.08.30		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	15개호	구분건물	15개호	-	50,694,000,000
	합 계					₩50,694,000,000.-
		이	하	여	백	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김태우 					

별첨 : 의뢰인 및 제출처

연번	금고명
1	강남영동새마을금고
2	동대문동부새마을금고
3	송파중앙새마을금고
4	금빛새마을금고
5	우리들새마을금고
6	화곡새마을금고
7	연신내새마을금고
8	e-푸른새마을금고
9	배봉새마을금고
10	종로중앙새마을금고
11	서울개인택시조합새마을금고
12	서초제일새마을금고
13	성남북부새마을금고
14	성남제일새마을금고

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

소재지	서울특별시 서초구 서초동 1332-4 "크로스 143" [도로명주소] 서울특별시 서초구 사임당로 143
주용도	근린생활시설, 운동시설, 교육연구시설
사용승인일자	2002. 8. 31. (2021.1.19. 대수선)
건물의 구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트평스라브지붕
층수	지하 2층, 지상 5층
건물의 규모	60호

기 호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)	용도
가	제1층 제비101호	750.82	454.5538	1,205.3738	197.6	62.29	근린생활시설
나	제1층 제비102호	408.1	247.0678	655.1678	107.4	62.29	근린생활시설
다	제1층 제103호	257.3	138.0972	395.3972	103.8	65.07	근린생활시설
라	제1층 제104호	63.58	35.6035	99.1835	25.67	64.10	근린생활시설
마	제1층 제104-1호	62.96	33.7917	96.7517	25.42	65.07	근린생활시설
바	제1층 제104-2호	65.38	35.0905	100.4705	26.4	65.07	근린생활시설
사	제1층 제104-3호	69.07	37.0711	106.1411	27.88	65.07	근린생활시설
아	제1층 제104-4호	65.38	36.6114	101.9914	26.39	64.10	근린생활시설
자	제2층 제201호	273.44	201.7898	475.2298	106.69	57.54	근린생활시설
차	제2층 제201-2호	67.02	49.46	116.48	26.15	57.54	근린생활시설
카	제2층 제201-3호	101.61	74.99	176.6	39.65	57.54	근린생활시설
타	제2층 제201-4호	209.58	154.6631	364.2431	81.77	57.54	근린생활시설
파	제2층 제201-5호	51.31	37.87	89.18	20.02	57.54	근린생활시설
하	제2층 제201-6호	51.31	37.87	89.18	20.02	57.54	근린생활시설
거	제2층 제201-7호	54.82	40.45	95.27	21.39	57.54	근린생활시설

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

서울특별시 서초구 서초동 소재 "서울서이초등학교" 북측 인근에 위치하는 "크로스 143" 제지1층 제비101호외 14개호에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 8월 27일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 8월 27일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 6.1. 대상물건은 물적 동일성이 인정됨.
- 6.2. 대상물건의 위치는 집합건축물대장등본상 건축물현황도 및 현실 점유부분 등에 의하여 확인하였음.
- 6.3. 대상물건 기호 (가), (나)는 기준시점 당시 각 호별 경계 표시가 불분명하여 집합건축물대장등본상 건축물현황도를 통해 경계를 구분하였으니 업무진행시 참고바람.
- 6.4. 대상물건 기호 (라), (아)와 기호(마), (바), (사) 및 기호(차), (카)는 각각 벽체 구분 없이 일체로 이용 중이나, 각 구분건물의 위치와 면적이 귀 제시 도면 등을 통해 특정 가능하며, 경계벽 복원이 용이하여 복원에 과다한 비용이 소요되지 않을 것으로 보이는 바, 각 호수별로 구분하여 감정평가하였으니 업무진행시 참고바람.
- 6.5. 대상물건은 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인이 곤란한 바, 내부구조 및 이용상황은 귀 금고와 협의 후 집합건축물대장등본상 건축물현황도 및 외관 조사 등에 의하여었으니 업무진행시 참고바람.
- 6.6. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 부동산으로서 건물과 대지사용권이 일체성을 가지는 바, 구분소유의 대상이 되는 건물과 대지사용권을 일괄하여 평가하되, 귀 금고의 요청에 따라 토지가격과 건물가격을 배분하여 "감정평가 명세표"에 기재하였으며, 그 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율과 집합건물의 원가에 의한 토지·건물 가격구성비율을 감안하고 대상물건의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제반 요인을 종합적으로 고려하여 귀 금고와 협의 후 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가 방식)

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 공시지가 기준법
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 감정평가해야 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 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.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제16조」(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조」(건물의 구분 소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상 물건이 소재하는 지역의 경우 부동산시장이 객관적이지 못하고 불안정하여 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익확원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 거래사례비교법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

거래사례비교법에
의한 시산가액

=

거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

2.1. 유사 물건의 거래사례

서울특별시 서초구

(출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적(m ²)	거래일자	거래금액(원)	비 고
				사용승인일 (대수선일)	거래단가(원/m ²)	
사례1	서초동 1332-4 "크로스 143"	제4층 제408호	65.26	2023.06.15.	1,100,000,000	동일건물 내 근린생활시설
				2021.01.19.	16,900,000	
사례2	서초동 1339-4 "강남삼부르네상스시티"	제1층 제105호	34.265	2023.07.18.	1,556,352,200	인근지역 내 근린생활시설
				2023.08.22.	45,400,000	
사례3	서초동 1755-1 "래미안리더스원"	제상가동 제지1층 제비140호	7.66	2023.09.09.	110,000,000	인근지역 내 근린생활시설
				2020.09.25.	14,400,000	
사례4	서초동 1755-1 "래미안리더스원"	제상가동 제1층 제124호	17.42	2022.03.30.	1,420,000,000	인근지역 내 근린생활시설
				2020.09.25.	81,500,000	
사례5	서초동 1757-1 "서초그랑자이그랑물"	제지1층 제비110호	48.015	2024.01.04.	572,689,600	인근지역 내 근린생활시설
				2021.06.29.	11,900,000	
참고 사례1	서초동 1321-6 "서초동아타워"	제1층 제114-3호 외 1개호	총 112.62	2023.08.24.	8,000,000,000	인근지역 내 근린생활시설
				1996.10.29.	71,000,000	
참고 사례2	서초동 1321-7외 1필지 "르피에드인강남"	제2층 제201호	32.12	2024.02.23.	973,000,000	인근지역 내 근린생활시설
				2024.01.29.	30,300,000	

※ 참고사례는 미등기 사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 유사 물건의 평가선례

서울특별시 서초구

(출처: 한국감정평가사협회)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	기준시점	목적	감정평가액(원)	비 고
				사용승인일 (대수선일)		평가단가(원/㎡)	
선례1	서초동 1321-7외 1필지 "르피에드인강남"	제1층 제106호	35.123	2024.02.23.	담보	2,240,000,000	인근지역 내 근린생활시설
				2024.01.29.		63,800,000	
선례2	서초동 1327-34 "솔라티움시티강남"	제2층 제209호	51.086	2023.07.18.	담보	1,650,000,000	인근지역 내 근린생활시설
				2021.06.29.		32,300,000	
선례3	서초동 1332-4 "크로스 143"	제지1층 제비102호	408.1	2024.02.22.	시가 참고	4,290,000,000	동일건물 내 근린생활시설
				2021.01.19.		10,500,000	
선례4	서초동 1332-4 "크로스 143"	제1층 제106호	61.95	2023.10.10.	담보	2,310,000,000	동일건물 내 근린생활시설
				2021.01.19.		37,300,000	
선례5	서초동 1332-4 "크로스 143"	제3층 제301호	72.38	2024.02.01.	담보	1,120,000,000	동일건물 내 근린생활시설
				2021.01.19.		15,500,000	
선례6	서초동 1337-2 "아크로텔강남역"	제1층 제109호	19.14	2024.03.28.	담보	715,000,000	인근지역 내 근린생활시설
				2016.07.29.		37,400,000	
선례7	서초동 1755-1 "래미안리더스원"	제상가동 제1층 제110호	16.91	2024.02.14.	담보	1,250,000,000	인근지역 내 근린생활시설
				2020.09.25.		73,900,000	

2.3. 정상가격 수준 검토

용 도	전유면적당 가격 수준	비 고
상가 / 근린상가	8,000,000원/㎡ 내외	인근지역 내 유사물건(제지1층, 위치·면적 등에 따라 상이)
상가 / 근린상가	40,000,000원/㎡ 내외	인근지역 내 유사물건(제1층, 위치·면적 등에 따라 상이)
상가 / 근린상가	20,000,000원/㎡ 내외	인근지역 내 유사물건(제2층, 위치·면적 등에 따라 상이)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.4. 최근 1년간 경매 낙찰가율(2023.08.01. ~ 2024.07.31.)

(출처: 인포케어)

용도	소재지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
상가 / 근린상가	서울특별시	76.86	71.17	278
	서초구	85.79	91.61	23
	서초동	83.22	94.04	11

3. 감정평가액 산출근거

3.1. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상물건과 가치형성요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 사례로 제1층 및 제2층에 소재한 대상물건은 <사례 1>, 제1층에 소재한 대상물건은 <사례 2>를 각각 선정하였음.

서울특별시 서초구

(출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	층호	전유면적 (㎡)	거래일자	거래가액(원)	비고
				사용승인일 (대수선일)	거래단가(원/㎡)	
사례1	서초동 1332-4 "크로스 143"	제4층 제408호	65.26	2023.06.15.	1,100,000,000	동일건물 내 근린생활시설
				2021.01.19.	16,900,000	
사례2	서초동 1339-4 "강남삼부르네상스시티"	제1층 제105호	34.265	2023.07.18.	1,556,352,200	인근지역 내 근린생활시설
				2023.08.22.	45,400,000	

3.2. 사정보정

결정 의견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.3. 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

대상물건의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 자본수익률자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 자본수익률을 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

■ 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(매장용(집합))

서울 강남

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구분	변 동 률			
	1분기	2분기	3분기	4분기
기준일				
2023년	0.13	0.37	0.09	0.70
2024년	0.94	0.90	-	-

■ 시점수정치 결정 (사례 1)

적용기간	변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2023.06.15. ~ 2024.08.27.	3.310 (1.03310)	$(1+0.0037*16/91)*(1+0.0009)*$ $(1+0.007)*(1+0.0094)*$ $(1+0.009)*(1+0.009*58/91) \approx 1.03310$

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2024년 2분기 변동률을 연장 적용함.

■ 시점수정치 결정 (사례 2)

적용기간	변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2023.07.18. ~ 2024.08.27.	3.225 (1.03225)	$(1+0.0009*75/92)*(1+0.007)*$ $(1+0.0094)*(1+0.009)*$ $(1+0.009*58/91) \approx 1.03225$

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2024년 2분기 변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.4. 개별요인(가격형성요인) 비교

■ 개별요인 비교항목(상업용)

요 인	세 항 목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성
	건물 전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주 출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
가	사례 1	1.00	1.00	0.44	1.00	0.440
나	사례 1	1.00	1.00	0.47	1.00	0.470
다	사례 2	0.98	1.00	0.94	1.00	0.921
라	사례 2	0.98	1.00	1.00	1.00	0.980
마	사례 2	0.98	1.00	1.00	1.00	0.980
바	사례 2	0.98	1.00	0.85	1.00	0.833
사	사례 2	0.98	1.00	0.85	1.00	0.833
아	사례 2	0.98	1.00	0.85	1.00	0.833
자	사례 1	1.00	1.00	1.23	1.00	1.230
차	사례 1	1.00	1.00	1.28	1.00	1.280
카	사례 1	1.00	1.00	1.27	1.00	1.270
타	사례 1	1.00	1.00	1.11	1.00	1.110
파	사례 1	1.00	1.00	1.15	1.00	1.150
하	사례 1	1.00	1.00	1.15	1.00	1.150
거	사례 1	1.00	1.00	1.15	1.00	1.150

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	기 호	개별요인 비교 내용
단지 외부요인	가, 나, 자, 차, 카, 타, 파, 하, 거	대체로 유사함.
	다, 라, 마, 바, 사, 아	대상물건은 사례 대비 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지 내부요인	가 ~ 거	대체로 유사함.
호별요인	가	대상물건은 사례 대비 층별 효용, 전유부분의 면적(750.82㎡/65.26㎡) 등에서 열세함.
	나	대상물건은 사례 대비 층별 효용, 전유부분의 면적(408.1㎡/65.26㎡) 등에서 열세함.
	다	대상물건은 사례 대비 전유부분의 면적(257.3㎡/34.265㎡) 등에서 열세함.
	라, 마	대체로 유사함.
	바, 사, 아	대상물건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.
	자	대상물건은 사례 대비 전유부분의 면적(273.44㎡/65.26㎡) 등에서 열세하나, 층별 효용 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.
	차	대상물건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.
	카	대상물건은 사례 대비 전유부분의 면적(101.61㎡/65.26㎡) 등에서 열세하나, 층별 효용 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.
	타	대상물건은 사례 대비 전유부분의 면적(209.58㎡/65.26㎡), 위치별 효용 등에서 열세하나, 층별 효용 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.
	파, 하, 거	대상물건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세하나 층별효용 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.
기타요인	가 ~ 거	대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

4.1. 단가 결정

$$\text{산식} = \text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{제요인 비교}$$

기 호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	제지1층 제비101호	16,900,000	1.000	1.03310	0.440	7,682,132	7,680,000	-
나	제지1층 제비102호	16,900,000	1.000	1.03310	0.470	8,205,913	8,210,000	-
다	제1층 제103호	45,400,000	1.000	1.03225	0.921	43,161,882	43,200,000	-
라	제1층 제104호	45,400,000	1.000	1.03225	0.980	45,926,867	45,900,000	-
마	제1층 제104-1호	45,400,000	1.000	1.03225	0.980	45,926,867	45,900,000	-
바	제1층 제104-2호	45,400,000	1.000	1.03225	0.833	39,037,837	39,000,000	-
사	제1층 제104-3호	45,400,000	1.000	1.03225	0.833	39,037,837	39,000,000	-
아	제1층 제104-4호	45,400,000	1.000	1.03225	0.833	39,037,837	39,000,000	-
자	제2층 제201호	16,900,000	1.000	1.03310	1.230	21,475,050	21,500,000	-
차	제2층 제201-2호	16,900,000	1.000	1.03310	1.280	22,348,019	22,300,000	-
카	제2층 제201-3호	16,900,000	1.000	1.03310	1.270	22,173,425	22,200,000	-
타	제2층 제201-4호	16,900,000	1.000	1.03310	1.110	19,379,923	19,400,000	-
파	제2층 제201-5호	16,900,000	1.000	1.03310	1.150	20,078,299	20,100,000	-
하	제2층 제201-6호	16,900,000	1.000	1.03310	1.150	20,078,299	20,100,000	-
거	제2층 제201-7호	16,900,000	1.000	1.03310	1.150	20,078,299	20,100,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 시산가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기 호	구 분	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제지1층 제비101호	750.82	7,680,000	5,766,297,600	5,766,000,000	-
나	제지1층 제비102호	408.1	8,210,000	3,350,501,000	3,351,000,000	-
다	제1층 제103호	257.3	43,200,000	11,115,360,000	11,115,000,000	-
라	제1층 제104호	63.58	45,900,000	2,918,322,000	2,918,000,000	-
마	제1층 제104-1호	62.96	45,900,000	2,889,864,000	2,890,000,000	-
바	제1층 제104-2호	65.38	39,000,000	2,549,820,000	2,550,000,000	-
사	제1층 제104-3호	69.07	39,000,000	2,693,730,000	2,694,000,000	-
아	제1층 제104-4호	65.38	39,000,000	2,549,820,000	2,550,000,000	-
자	제2층 제201호	273.44	21,500,000	5,878,960,000	5,879,000,000	-
차	제2층 제201-2호	67.02	22,300,000	1,494,546,000	1,495,000,000	-
카	제2층 제201-3호	101.61	22,200,000	2,255,742,000	2,256,000,000	-
타	제2층 제201-4호	209.58	19,400,000	4,065,852,000	4,066,000,000	-
파	제2층 제201-5호	51.31	20,100,000	1,031,331,000	1,031,000,000	-
하	제2층 제201-6호	51.31	20,100,000	1,031,331,000	1,031,000,000	-
거	제2층 제201-7호	54.82	20,100,000	1,101,882,000	1,102,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가액 결정

5.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
가	5,766,000,000	-
나	3,351,000,000	-
다	11,115,000,000	-
라	2,918,000,000	-
마	2,890,000,000	-
바	2,550,000,000	-
사	2,694,000,000	-
아	2,550,000,000	-
자	5,879,000,000	-
차	1,495,000,000	-
카	2,256,000,000	-
타	4,066,000,000	-
파	1,031,000,000	-
하	1,031,000,000	-
거	1,102,000,000	-

5.2. 시산가액 결정

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.3. 감정평가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기 호	구 분	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제지1층 제비101호	750.82	7,680,000	5,766,297,600	5,766,000,000	-
나	제지1층 제비102호	408.1	8,210,000	3,350,501,000	3,351,000,000	-
다	제1층 제103호	257.3	43,200,000	11,115,360,000	11,115,000,000	-
라	제1층 제104호	63.58	45,900,000	2,918,322,000	2,918,000,000	-
마	제1층 제104-1호	62.96	45,900,000	2,889,864,000	2,890,000,000	-
바	제1층 제104-2호	65.38	39,000,000	2,549,820,000	2,550,000,000	-
사	제1층 제104-3호	69.07	39,000,000	2,693,730,000	2,694,000,000	-
아	제1층 제104-4호	65.38	39,000,000	2,549,820,000	2,550,000,000	-
자	제2층 제201호	273.44	21,500,000	5,878,960,000	5,879,000,000	-
차	제2층 제201-2호	67.02	22,300,000	1,494,546,000	1,495,000,000	-
카	제2층 제201-3호	101.61	22,200,000	2,255,742,000	2,256,000,000	-
타	제2층 제201-4호	209.58	19,400,000	4,065,852,000	4,066,000,000	-
파	제2층 제201-5호	51.31	20,100,000	1,031,331,000	1,031,000,000	-
하	제2층 제201-6호	51.31	20,100,000	1,031,331,000	1,031,000,000	-
거	제2층 제201-7호	54.82	20,100,000	1,101,882,000	1,102,000,000	-
합 계			-		50,694,000,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정	금 액		
1 가	서울특별시 서초구 서초동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 사임당로 143 동 소	1332-4 크로스 143 1332-4	근린생활 시설, 운동시설 , 교육 연구시설	철근 콘크리트구조					
				철근 콘크리트 평스라브 지붕 5층					
				지2층	1,828.6				
				지1층	2,056.32				
				1층	1,144.21				
				2층~5층 각	1,158.32				
				옥탑1층	141.24				
				옥탑2층	78.08				
				제3종 일반주거지역	2,363.9				
				(내) 철근 콘크리트구조 제지1층 제비101호	750.82	750.82	5,766,000,000	비준가액 (공용면적: 454.5538 ㎡ 포함)	
1 소유권대지권	197.6								
	-----	197.6							
	2,363.9								
			배분내역						
			토지						
			4,612,800,000						
			건물						
			1,153,200,000						

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
나				(내) 철근 콘크리트구조 제지1층 제비102호	408.1	408.1	3,351,000,000	비준가액 (공용면적: 247.0678 ㎡ 포함)
					107.4	107.4		
				1 소유권대지권	----- 2,363.9			
							배분내역	
							토지	2,680,800,000
							건물	670,200,000
다				(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제103호	257.3	257.3	11,115,000,000	비준가액 (공용면적: 138.0972 ㎡ 포함)
					103.8	103.8		
				1 소유권대지권	----- 2,363.9			
							배분내역	
							토지	8,892,000,000
							건물	2,223,000,000

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
라				(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제104호	63.58	63.58	2,918,000,000	비준가액 (공용면적: 35.6035 ㎡ 포함)
				1 소유권대지권	25.67 ----- 2,363.9	25.67	토지 건물 배분내역 2,334,400,000 583,600,000	
마				(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제104-1호	62.96	62.96	2,890,000,000	비준가액 (공용면적: 33.7917 ㎡ 포함)
				1 소유권대지권	25.42 ----- 2,363.9	25.42	토지 건물 배분내역 2,312,000,000 578,000,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
바				(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제104-2호	65.38	65.38	2,550,000,000	비준가액 (공용면적: 35.0905 ㎡ 포함)
					26.4 ----- 2,363.9	26.4	배분내역 토지 2,040,000,000 건물 510,000,000	
사				(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제104-3호	69.07	69.07	2,694,000,000	비준가액 (공용면적: 37.0711 ㎡ 포함)
					27.88 ----- 2,363.9	27.88	배분내역 토지 2,155,200,000 건물 538,800,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
아				(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제104-4호	65.38	65.38	2,550,000,000	비준가액 (공용면적: 36.6114 ㎡ 포함)
				1 소유권대지권	26.39 ----- 2,363.9	26.39		
							배분내역	
							토지	2,040,000,000
							건물	510,000,000
자				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제201호	273.44	273.44	5,879,000,000	비준가액 (공용면적: 201.7898 ㎡ 포함)
				1 소유권대지권	106.69 ----- 2,363.9	106.69		
							배분내역	
							토지	4,703,200,000
							건물	1,175,800,000

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
차				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제201-2호	67.02	67.02	1,495,000,000	비준가액 (공용면적: 49.46 ㎡ 포함)
				1 소유권대지권	26.15 ----- 2,363.9	26.15	토지 건물 1,196,000,000 299,000,000	
카				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제201-3호	101.61	101.61	2,256,000,000	비준가액 (공용면적: 74.99 ㎡ 포함)
				1 소유권대지권	39.65 ----- 2,363.9	39.65	토지 건물 1,804,800,000 451,200,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
타				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제201-4호	209.58	209.58	4,066,000,000	비준가액 (공용면적: 154.6631 ㎡ 포함)
				1 소유권대지권	81.77 ----- 2,363.9	81.77	배분내역 토지 3,252,800,000 건물 813,200,000	
파				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제201-5호	51.31	51.31	1,031,000,000	비준가액 (공용면적: 37.87 ㎡ 포함)
				1 소유권대지권	20.02 ----- 2,363.9	20.02	배분내역 토지 824,800,000 건물 206,200,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
하				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제201-6호	51.31	51.31	1,031,000,000	비준가액 (공용면적: 37.87 ㎡ 포함)
				1 소유권대지권	20.02 ----- 2,363.9	20.02		
							배분내역	
							토지 824,800,000	
							건물 206,200,000	
거				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제201-7호	54.82	54.82	1,102,000,000	비준가액 (공용면적: 40.45 ㎡ 포함)
				1 소유권대지권	21.39 ----- 2,363.9	21.39		
							배분내역	
							토지 881,600,000	
							건물 220,400,000	
합 계							\ 50,694,000,000.-	
				이	하	여	백	

구분건물 감정평가요항표

위치 및 주위환경

서울특별시 서초구 서초동 소재 "서울서이초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 각종 근린생활시설 및 아파트 등이 혼재하는 지역으로서, 전반적인 주위환경은 보통임.

교통 상황

대상물건까지 차량의 출입이 가능하며, 북동측 인근에 지하철 신분당선 및 2호선의 환승역인 "강남역", 남측 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통임.

건물의 구조 및 이용상태

(1) 건물의 구조
2002년 8월 31일자로 사용승인, 2021년 1월 19일자로 대수선된
철근콘크리트구조 철근콘크리트평스라브지붕
지하 2층, 지상 5층 건물 내 제1층 제비101호외 14개호로서,

외벽 : 알루미늄 복합판넬 붙임 및 컬러복층유리 마감 등,
내벽 : 대리석 붙임 마감 등,
바닥 : 타일 붙임 마감 등,
창호 : 새시 창호 등임.

(2) 이용상태
대상물건 기호 (가)~(거)는 근린생활시설 등으로 이용 중임.

위생,냉난방설비등

전기설비, 위생 및 급·배수 설비, 승강기 설비, 화재탐지 설비, 스프링클러 설비, 소화전 설비 등이 되어 있음.

토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 가장형 토지로서, 근린생활시설, 운동시설, 교육연구시설 건부지로 이용 중임.

도로상태 및 주차장시설등

남측으로 노폭 약 22미터 내외, 북동측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

도시계획 및 기타 공법관계

제3종일반주거지역, 국토이용용도지구기타(주구중심), 지구단위계획구역, 도로(접합), 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 온천공보호구역<온천법>임.

공부와의 차이

-

임대관계 및 기타

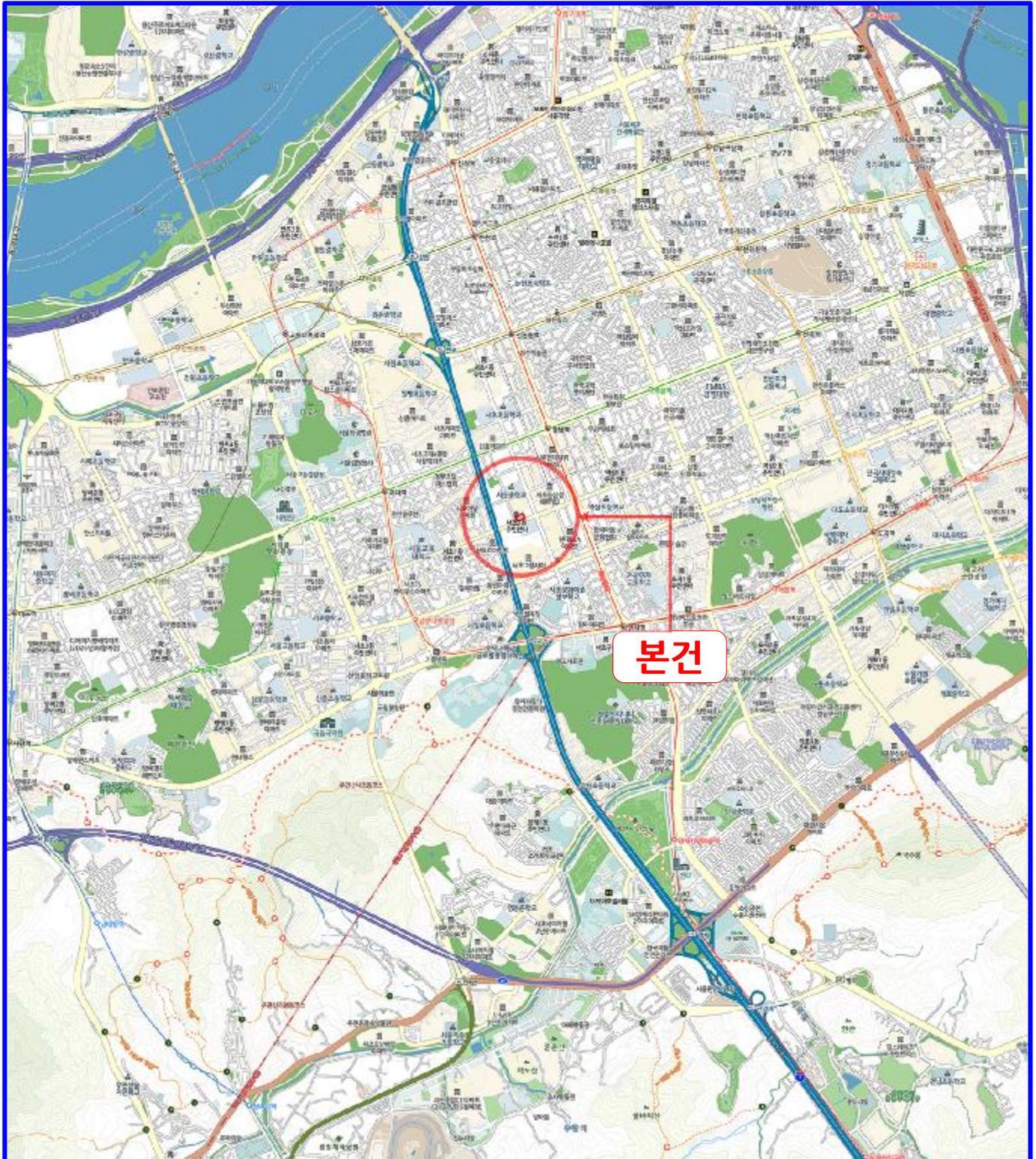
(1) 소유확인
2024년 08월 21일자 등기사항전부증명서상 소유자는 "코리아신탁주식회사 (수탁자)"임.

(2) 임대관계
임대미상임.

광역 위치도



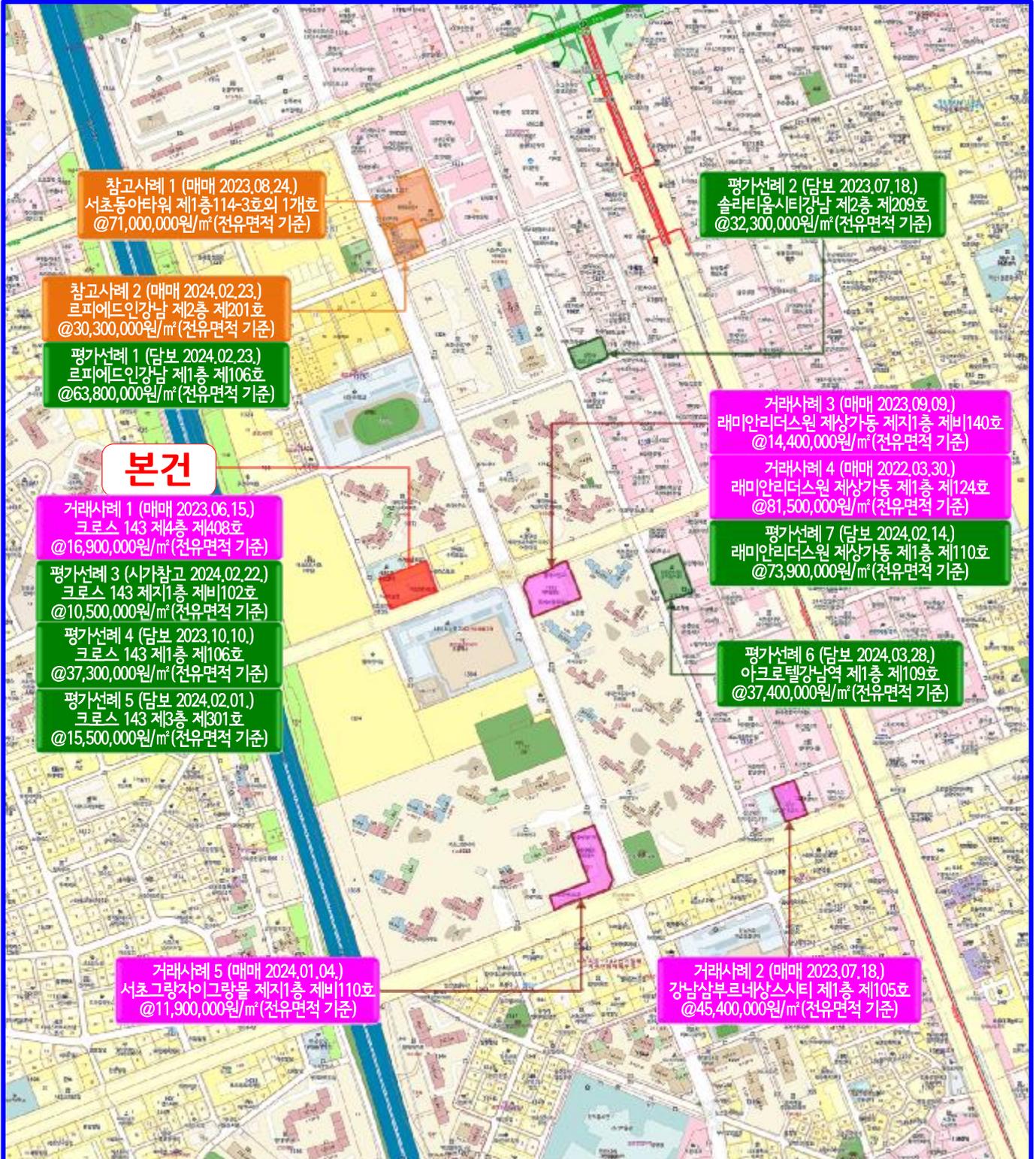
소재지	서울특별시 서초구 서초동 1332-4 크로스 143
-----	---------------------------------



상 세 위 치 도



소재지	서울특별시 서초구 서초동 1332-4 크로스 143
-----	---------------------------------

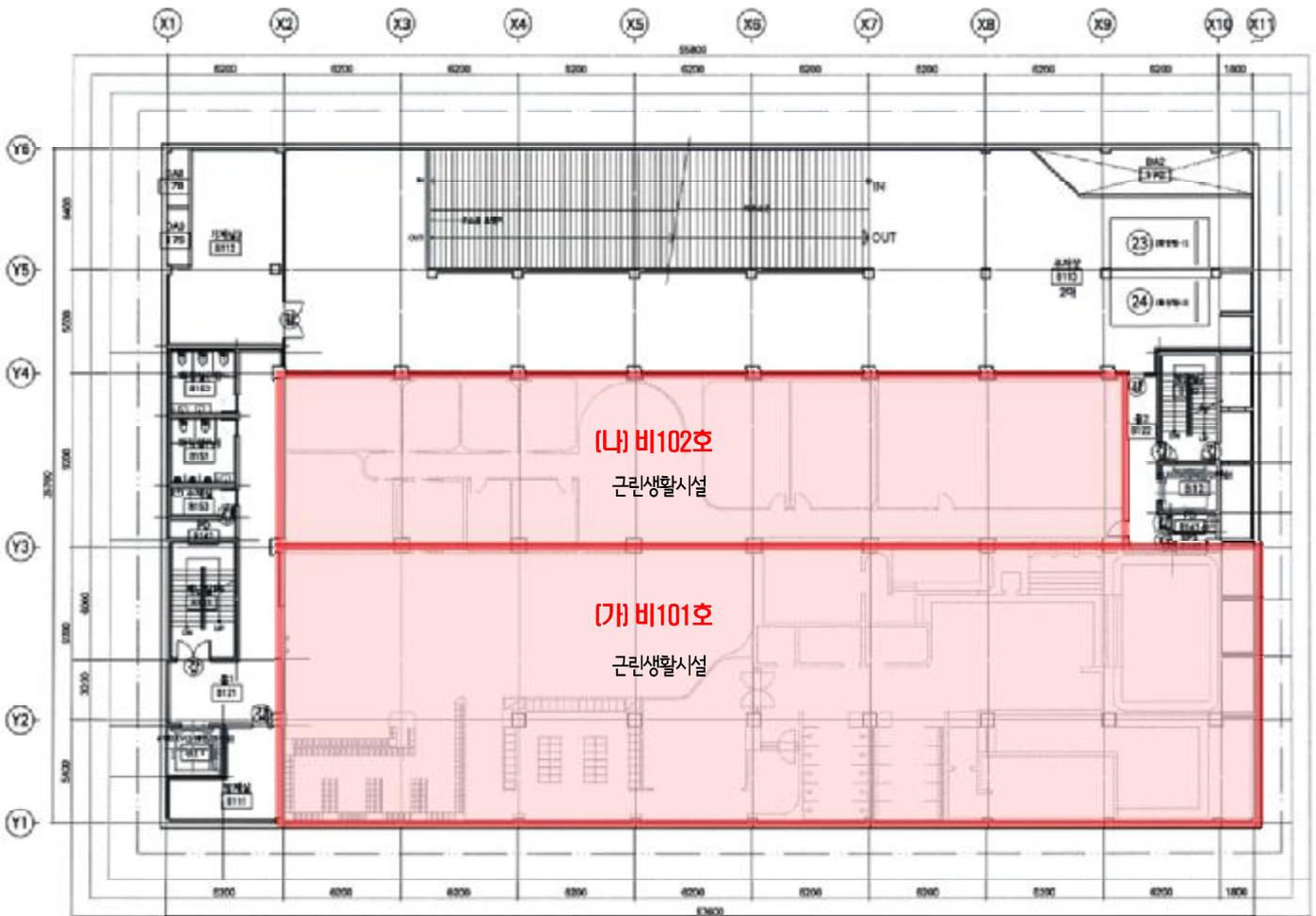


건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale



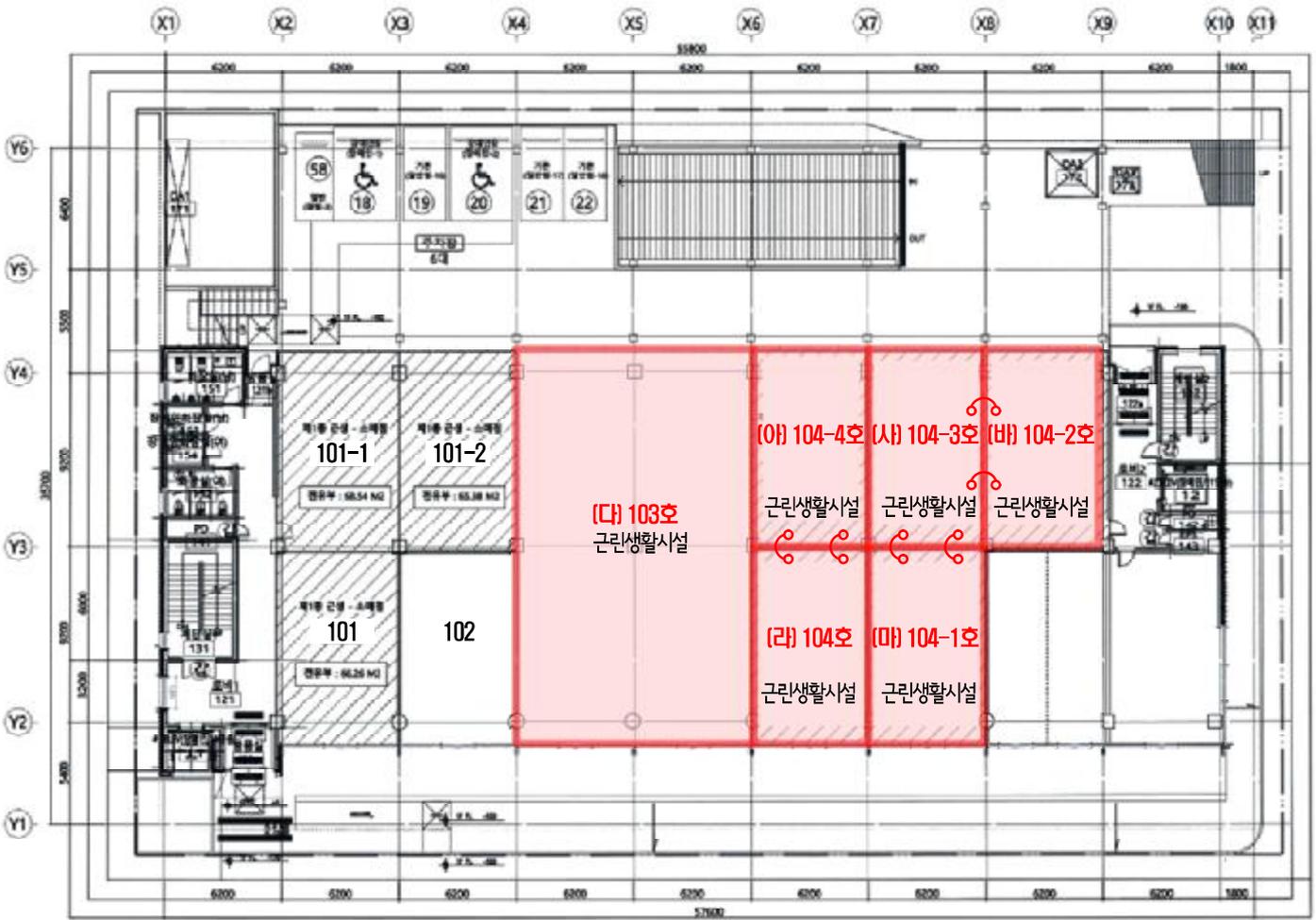
크로스 143 제지1층 제비101호 외 14개



【 제지1층 - 호별배치도 및 내부구조도 】

건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale

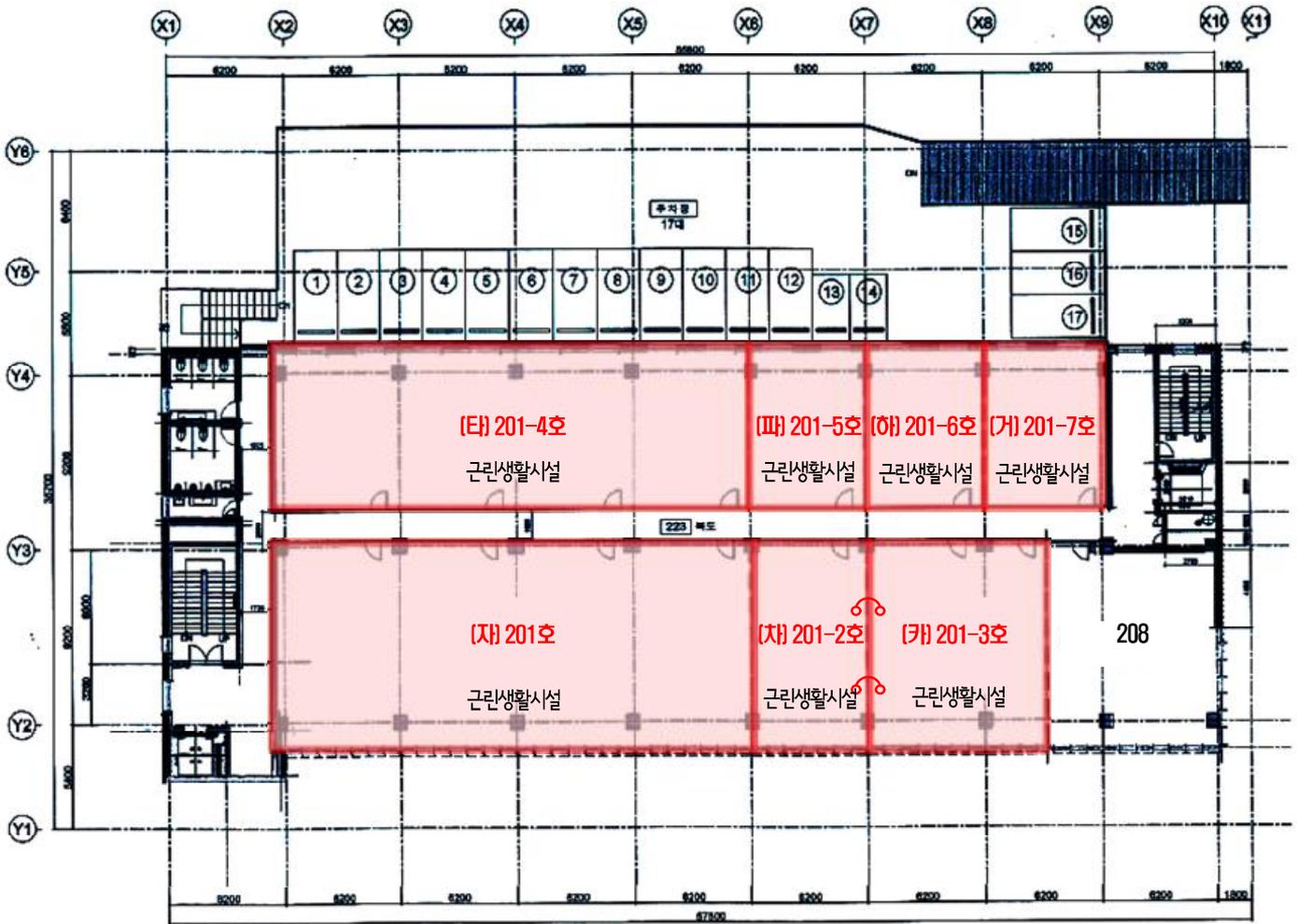


【 제1층 - 호별배치도 및 내부구조도 】

- ※ 본건 기호(라, 아)는 벽체 구분없이 일체로 사용 중임.
- ※ 본건 기호(마 ~ 사)는 벽체 구분없이 일체로 사용 중임.

건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale



【 제2층 - 호별배치도 및 내부구조도 】

※ 본건 기호차, 카는 벽체 구분없이 일체로 사용 중임.

임대상황

임대미상임.

현 황 사 진

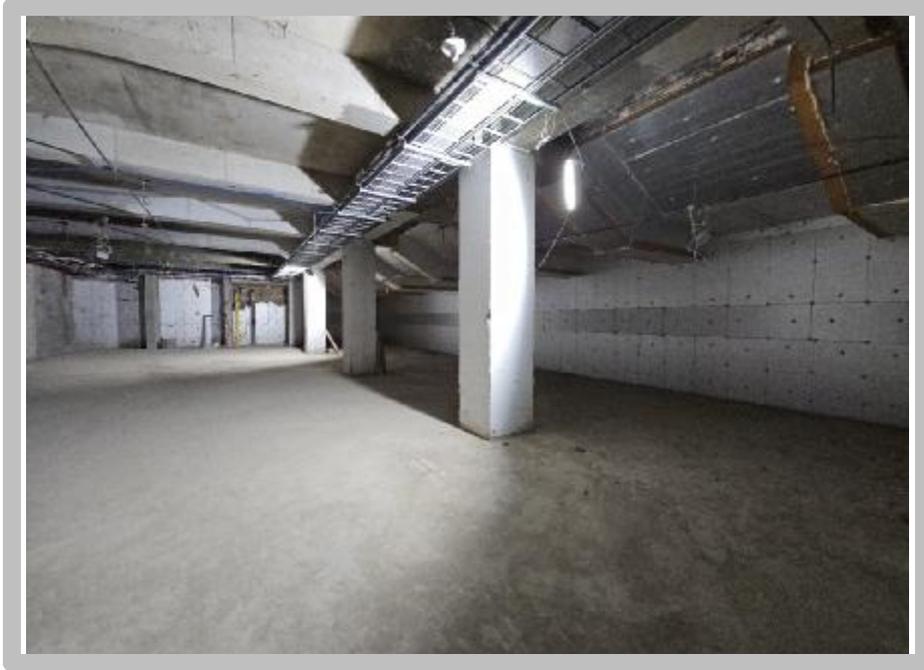


【 대상물건이 속한 건물의 전경 】



【 주위환경 】

현 황 사 진



【 대상물건 기호 (가) 】



【 대상물건 기호 (나) 】

현 황 사 진



【 대상물건 기호 (다) 출입문 】



【 대상물건 기호 (라), (아) 출입분 】

현 황 사 진



【 대상물건 기호 (마), (바), (사) 출입문 】



【 대상물건 기호 (자) 출입문 】

현 황 사 진



【 대상물건 기호 (차)~(카) 】



【 대상물건 기호 (타) 】

현 황 사 진



【 대상물건 기호 (파) 】



【 대상물건 기호 (하) 】

현 황 사 진



【 대상물건 기호 (거) 출입문 】

(주) 대화 감정평가법인

(우:06720) 서울특별시 서초구 서초중앙로 14, 18층 (서초동)

TEL. (02)525-2733 FAX. (02)525-4555

문서번호 : 대화 01-2408-2-0062호

시행일자 : 2024-08-30

수신 : 강남영동새마을금고이사장 외

참조 : -

제목 : 감정평가회보

선결		지시		
접수	일자 시간	결재		
	번호			
처리과		공람		
담당자				

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

2. 관련문서 2024-08-21자로 의뢰하신 『서울특별시 서초구 서초동 1332-4 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별첨 : 1. 감정평가서 1부.
2. 청구서 1부. 끝.

(주) 대화 감정평가법인

대표이사 조근렬

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 01-2408-2-0062호

강남영동, 동대문동부, 송파중앙, 금빛, 우리들, 화곡, 연신내, e-푸른, 배봉, 종로중앙, 서울개인택시조합, 서초제일, 성남북부, 성남제일새마을금고 귀하

一 金삼천오백오십일만구천원整 (\35,519,000.-)

2024-08-21 일자로 의뢰하신 『서울특별시 서초구 서초동 1332-4 소재 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인들의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평가수수료		32,191,999	● 평가수수료 ●
실	여비	40,000	31,845,000+((50,694,000,000-50,000,000,000)x5/10,000) ≒32,191,999 ◎감정평가수수료 체계◎ 31,845,000원 + 500억원 초과금액의 5/10,000
	물건조사비	30,000	
공부발급비	16,000		
기타실비	13,000		
특별용역비			
소 계		\99,000	
합 계		\32,290,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세		\3,229,000.-	
총 계		\35,519,000.-	
기납부착수금		\.-	
정산청구액		\35,519,000.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(240820062)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 강남영동새마을금고 : 9002-1956-8473-7 (예금주 : (주)대화감정평가법인)

◆ 사업자번호 : 214-87-46436

(주) 대화 감정평가법인

대표이사 조근렬

(TEL. : (02)525-2733 FAX. : (02)525-4555)

별첨 : 각 대주단별 청구금액

연번	금고명	금액(원)
1	강남영동새마을금고	2,095,621
2	동대문동부새마을금고	3,186,054
3	송파중앙새마을금고	909,287
4	금빛새마을금고	3,644,249
5	우리들새마을금고	3,551,900
6	화곡새마을금고	2,731,411
7	연신내새마을금고	1,822,124
8	e-푸른새마을금고	3,551,900
9	배봉새마을금고	1,001,636
10	종로중앙새마을금고	3,551,900
11	서울개인택시조합새마을금고	3,551,900
12	서초제일새마을금고	820,489
13	성남북부새마을금고	1,548,629
14	성남제일새마을금고	3,551,900
합 계		35,519,000