감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	주식회사 스톤디에이치대치역 담보물 서울특별시 강남구 대치동 603 제1층 제101호 외 1건
의 뢰 인	한강새마을금고 외 27개금고(별지참조)
감정평가서번호	경일10-241008-217

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

KYUNGIL

인증번호 : 10-241008-217-0

감 정 평 가 심 의 인 증 서

Certificate Appraisal Review

감정서번호	10-241008-217	심의일	2024-12-23
부의처	(주)경일감정평가법인	담당평가사	마효석
제출처	한강새마을금고 외		
물건소재지	서울특별시 강남구 대치동 603 제1층 제101호 외 1건		
감정평가액	₩84,950,740,000		
심의결과	적 정		

▶ 본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의 위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

▶ 감정평가 심의 내용

▷ 감정평가 가격의 적정성	▷ 감정평가 방법의 적정성
▷ 평가자료채택 및 기재내용의 적정성	▷ 관련법규 및 제규정과의 적합성
▷ 협약내용 및 협조사항의 이행	▷ 기타 감정평가에 관련된 사항

가 격 심 의 위 원 회 위 원 장

▶ 위 감정서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

2024. 12. 23

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인

KYUNGIL

감 정 평 가 총 괄 표

총 평가가액 : 팔백사십구억오천칠십사만원정(₩84,950,740,000.-)

평가 의뢰인 : 한강새마을금고 외 27개금고,전북은행 광화문종합금융센터(별지참조)

일련번호	소재지 또는 종별	감정평가액	비 고
1	서울특별시 강남구 대치동 603 제1층 제101호 외	80,640,000,000	구분건물
2	서울특별시 강남구 대치동 604-1	4,310,740,000	토지
	이 하 여 백		
합계		84,950,740,000	

KYUNGIL

(1)

서울특별시 강남구 대치동 603 제1층 제101호 외

감정평가 요약

■ 담보물건

소 재 지	서울특별시 강남구 대치동 603 제1층 제101호 외		
물건종류	구분건물	이용상황	상업용

■ 감정평가액

구 분	면적(㎡) 또는 수량	감정평가액(원)
구분건물	18개호	80,640,000,000
	1개호 x 12/42	
합 계	-	**80,640,000,000**

■ 임대내역 및 권리내역

구 분	내 용		비 고
임대현황	보증금(원)	-.	세부내역 후첨 "임대내역" 참조
	월 임대료(원)	-.	
근저당권 및 전세권	근저당권	-.	세부내역 후첨 "권리내역" 참조
	전세권	-.	
지상권 및 압류 등	지상권	-.	
	압류 등	4건.	

■ 담보물 종합의견

안정성·수요성 ·환가성 등	본건은 담보로서의 환가성, 안정성 등과 대상물건의 특성 등을 종합 참고하여 결정하였습니다.
기타 참고사항	-

경일10-241008-217-01

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 마효석 (인)

(주)경일감정평가법인 대표이사 김 호 성 (서명 또는 인)

감정평가액	팔백육억사천만원정(₩80,640,000,000.-)			
의 뢰 인	한강새마을금고 외 27개금고 (별지참조)	감정평가 목적	담보	
채 무 자	주식회사 스톤디에이치대치역	제 출 처	한강새마을금고 외 27개금고 (별지참조)	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사스톤빌리지개발 외 (수탁자:코리아신탁주식회사)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작 성 일
		2024.10.02	2024.10.02	2024.10.10

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	18개호	구분건물	18개호	-	80,640,000,000
		1개호 x 12/42		1개호 x 12/42		
		이	하	여	백	
	합 계					₩80,640,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 백 은 경 (인)

KYUNGIL

[별지] 의뢰인 및 제출처

구분	의뢰인 및 제출처
1	한강새마을금고
2	대방새마을금고
3	금남새마을금고
4	난곡새마을금고
5	남부새마을금고
6	대광새마을금고
7	대양새마을금고
8	영일대새마을금고
9	상도새마을금고
10	신정새마을금고
11	성남수정새마을금고
12	월곡새마을금고
13	낙원새마을금고
14	신포항새마을금고
15	동울산새마을금고
16	동해중앙새마을금고
17	상대새마을금고
18	새진해새마을금고
19	서인천새마을금고
20	신반월새마을금고
21	신포중앙새마을금고
22	안양북부새마을금고
23	영운용암새마을금고
24	장전동새마을금고
25	정관새마을금고
26	조은새마을금고
27	놀뫼새마을금고
28	남부새마을금고

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강남구 대치동 소재 '대치역(지하철3호선)' 서측 인근 제3종일반주거지역 내에 위치하는 구분건물[주용도: 근린생활시설, 통칭: 동해상가 및 대치상가, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 " 구분건물 " 이라 한다)] 동해상가 제1층 제101호 외 18개호로서 담보 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

[통칭 : 동해상가]

<table>
<tr><td>소 재 지</td><td colspan="8">서울특별시 강남구 대치동 603
(서울특별시 강남구 남부순환로 2931)</td></tr>
<tr><td>명칭
동/층/호수</td><td colspan="8">제1층 제101호 외 9개호</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건물 의
개 황</td><td>지목</td><td>용도지역</td><td>대지면적(㎡)</td><td>연면적(㎡)</td><td colspan="4">층수
(지하/지상)</td></tr>
<tr><td>전</td><td>3종일주</td><td>495.2</td><td>866</td><td colspan="4">-1/3</td></tr>
<tr><td colspan="2">주구조</td><td colspan="2">주용도</td><td colspan="2">사용승인일</td><td colspan="2">단지규모
동수 / 세대/호</td></tr>
<tr><td colspan="2">철근콘크리트구조
슬라브지붕</td><td colspan="2">근린생활시설</td><td colspan="2">1983.01.11</td><td colspan="2">1 / 11</td></tr>
<tr><td rowspan="2">설비현황</td><td>난방
설비</td><td>냉방
설비</td><td>위생 및
급배수설비</td><td>소화전
설 비</td><td>화재탐지
설 비</td><td>승강기
설 비</td><td>도시가스
설 비</td><td>기타
설비</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>-</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[통칭 : 대치상가]

<table>
<tr><td>소 재 지</td><td colspan="8">서울특별시 강남구 대치동 604
(서울특별시 강남구 남부순환로 2933)</td></tr>
<tr><td>명칭
동/층/호수</td><td colspan="8">제1층 제101호 외 8개호</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건물 의
개 황</td><td>지목</td><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="2">대지면적(㎡)</td><td colspan="2">연면적(㎡)</td><td>층수
(지하/지상)</td></tr>
<tr><td>대</td><td colspan="2">3종일주</td><td colspan="2">731.6</td><td colspan="2">1,346.76</td><td>-1/3</td></tr>
<tr><td colspan="2">주구조</td><td colspan="2">주용도</td><td colspan="2">사용승인일</td><td colspan="2">단지규모</td></tr>
<tr><td colspan="2">철근콘크리트구조
슬라브지붕</td><td colspan="2">근린생활시설</td><td colspan="2">1983.11.01</td><td>동수
1</td><td>세대/호
17</td></tr>
<tr><td rowspan="2">설비현황</td><td>난방
설비</td><td>냉방
설비</td><td>위생 및
급배수설비</td><td>소화전
설 비</td><td>화재탐지
설 비</td><td>승강기
설 비</td><td>도시가스
설 비</td><td>기타
설비</td></tr>
<tr><td>-</td><td>-</td><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>-</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(1)	동해상가 -/1/101	37.1	37.1	0.95	38.05	46.28	-
(2)	동해상가 -/1/102	37.1 x 12/42	10.6	0.95 x 12/42	38.05 x 12/42	46.28 x 12/42	매수지분
(3)	동해상가 -/1/103	37.1	37.1	0.95	38.05	46.28	-
(4)	동해상가 -/1/104	37.1	37.1	0.95	38.05	49.58	-
(5)	동해상가 -/1/105	43.05	43.05	1.1	44.15	42.97	-
(6)	동해상가 -/1/106	43.05	43.05	1.1	44.15	42.97	-
(7)	동해상가 -/2/201	148.4	148.4	3.8	152.2	66.1	-
(8)	동해상가 -/2/202	86.1	86.1	2.2	88.3	33.04	-
(9)	동해상가 -/3/301	148.4	148.4	3.8	152.2	47.93	-
(10)	동해상가 -/지하1/지하층	123.5	123.5	21	144.5	47.93	-
(11)	대치상가 -/1/101	37.8	37.8	13.18	50.98	27.7	-
(12)	대치상가 -/1/105	37.26	37.26	13	50.26	27.31	-
(13)	대치상가 -/1/106	37.8	37.8	13.18	50.98	27.7	-
(14)	대치상가 -/1/107	41.6	41.6	14.53	56.13	30.45	-
(15)	대치상가 -/2/202	64.26	64.26	9.96	74.22	40.32	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(16)	대치상가 -/3/302	58.05	58.05	16.86	74.91	40.69	-
(17)	대치상가 -/3/303	75.06	75.06	21.79	96.85	52.61	-
(18)	대치상가 -/지하1/1	121.32	121.32	25.01	146.33	79.49	-
(19)	대치상가 -/지하1/3	77.36	77.36	12.69	90.05	48.92	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 02일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 10월 02일 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

- 본건의 위치확인은 의뢰인 측에서 제시한 위치확인 도면 및 현 점유사용 부분을 기준으로 확인 하였습니다.

- 본건의 임대관계확인은 소유자 및 이해관계인 등의 부재로 인하여 자필확인 받지 못하였으며 의뢰인 요청에 의거 미상으로 기재 하였는바 업무 진행시 재확인 하시기 바랍니다.

- 본건 기호(1) ~ (10)의 공부상 대지권의 목적인 토지(대치동 603번지)의 지목은 "전" 이나, 현황 "대지"입니다.

- 본건 기호(1) ~ (10)은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 구분건물로서 기준시점 당시 "동해, 대치상가 통합 근린생활시설 개발사업"을 위한 건물 철거 진행중이나, 각각의 부동산이 구분소유에 따른 권리 및 관련 공부 실재하며, 철거 전 건물의 전유부분과 토지의 소유권대지권이 일체로 거래되고 제반 가격형성요인 형성되는 점 등 고려하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 평가하였습니다.

- 본건 기호(2)는 4인 공유 부동산 중 "코리아신탁주식회사' 지분만의 평가로서, 귀 금고 협약상 위치확인동의서를 첨부하여야하나 개발사업 진행 등의 사유로 인해 협조가 불가하여 귀 금고 요청에 의거하여 이에 구애됨이 없이 평가하였으며 본건 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였으며, 면적사정은 지분비율에 의거하였습니다.

- 본건 기호(11) ~ (19)는 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.

- 본건은 하기와 같이 건축허가를 득하였으며 대치동 603, 604, 604-1은 기준시점 현재 변경허가 진행 중입니다.

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

건축 · 대수선 · 용도변경 허가서

· 건축물의 용도/규모는 전체 건축물의 개요입니다.

건축구분	신축	허가번호	2024-건축과-신축허가-2 (2024-3220175-1101-2)
건축주	(주)우리디엠씨외3인		
대지위치	서울특별시 강남구 대치동		
지번	603		

※ "지번"은「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지번을 적으며,「공유수면의 관리 및 매립에 관한 법률」제8조에 따라 공유수면의 점용 · 사용 허가를 받은 경우 그 장소가 지번이 없으면 그 점용 · 사용 허가를 받은 장소를 적습니다.

대지면적			495.2 ㎡
건축물명	대치동 603 근린생활시설	주용도	제1종근린생활시설(의원)
건축면적	246.86 ㎡	건폐율	49.85 %
연면적 합계	2,535.19 ㎡	용적률	299.99 %

가설건축물 존치기간

동 고유번호	동 명칭 및 번호	연면적(㎡)	동 고유번호	동 명칭 및 번호	연면적(㎡)
1	주건축물제1동	2,535.19			

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

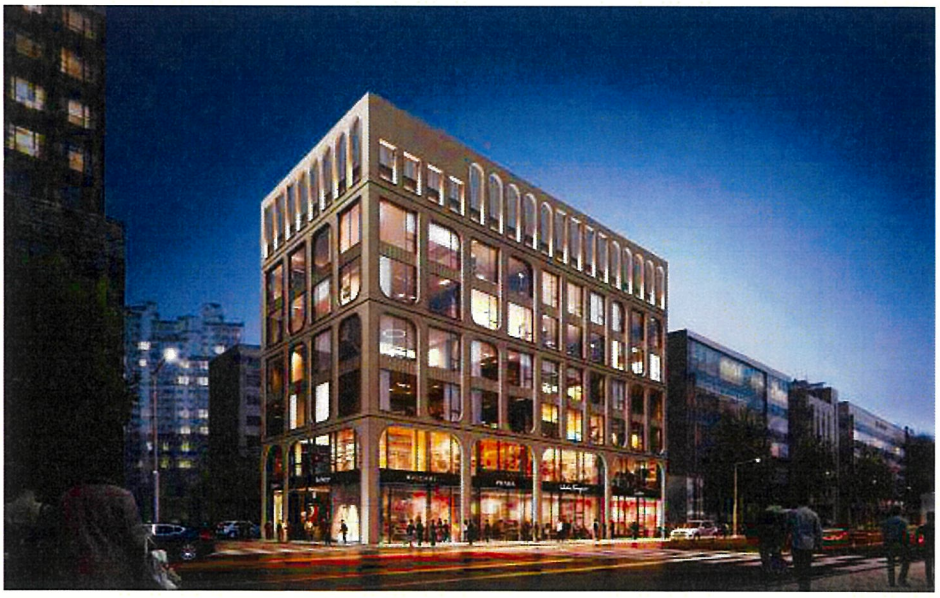
2024년 01월 09일

강 남 구 청 장 인

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 사업개요(안)

사 업 명	동해, 대치상가 통합 근린생활시설 개발사업
대 지 위 치	서울특별시 강남구 대치동 603번지 일원
지 역 지 구	제3종 일반주거지역, 가로구역별최고높이제한지역
대 지 면 적	대치동 603번지 : 495.20㎡ 대치동 604번지 : 731.60㎡ 대치동 604-1번지 : 81.60㎡ 합계 : 1,308.4㎡
건 폐 율	49.94%(법정 50% 이하)
용 적 률	294.58%(법정 250% 이하)
연 면 적	6,936.92㎡(2,098.42평)
용 도	제1종 근린생활시설(소매점/의원), 운동시설
규 모	지하3층 ~ 지상6층, 1개동
주 차 대 수	총54개(기계식 주차)
투 시 도	

Ⅱ. 감정평가 방법 및 절차

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.

KYUNGIL

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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

(1) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

(2) 본건 기호(9)는 등기사항전부증명서상 토지(공유지분)와 건물(구분표시)이 일반소유 형태이나, 건물은 집합건축물대장에 등재되어 있고 거래 또한 구분된 건물 호별로 토지의 공유 지분을 포함하여 일체로 거래되는 관행을 고려하여, 본건은 구분건물에 준하여 평가함이 타당할 것으로 보여지는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별, 층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동, 유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 고려하여 건물과 토지의 소유자 지분을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적(㎡) 대지지분(㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적기준 단가(원/㎡) 대지지분기준 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	대치동 603	동해상가 -/3/302	86.1 25.84	근린생활 시설	4,420,000,000	51,300,000 171,100,000	2023.09.01 1983.01.11
B	**대치동 623**	**남서울종합시장 -/1/42**	**14.28 7.4**	**근린생활 시설**	**1,240,000,000**	**86,800,000 167,600,000**	**2022.01.14 1981.07.01**
C	대치동 623	남서울종합시장 -/1/26	33.69 15.77	근린생활 시설	2,780,000,000	82,500,000 176,000,000	2021.06.02 1981.07.01
D	대치동 623	남서울종합시장 -/2/53	22.02 10.28	근린생활 시설	1,200,000,000	54,500,000 116,700,000	2022.06.08 1981.07.01
E	대치동 626	청실상가동 -/1/121	15.83 5.29	근린생활 시설	1,270,000,000	80,200,000 240,000,000	2019.10.29 1979.05.07
F	대치동 511	한보종합상가 -/1/187	17.05 9.63	근린생활 시설	1,320,000,000	77,400,000 137,100,000	2024.03.12 1984.01.30
G	대치동 511	한보종합상가 -/지하1/82	14.56 8.23	근린생활 시설	1,000,000,000	68,700,000 121,500,000	2023.11.16 1984.01.30
H	대치동 511	한보종합상가 -/1/161	17.05 9.63	근린생활 시설	1,310,000,000	76,800,000 136,000,000	2023.05.31 1984.01.30

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

KYUNGIL

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례(B)"를 "기호(1)~(19)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(B) : 본건 기호 (1)~(19)

본건은 구분건물(점포)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 서울 (집합상가) 자본수익율을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2022년 1분기	0.530	2022년 1분기 수익률
2022년 2분기	0.570	2022년 2분기 수익률
2022년 3분기	0.590	2022년 3분기 수익률
2022년 4분기	0.090	2022년 4분기 수익률
2023년 1분기	-0.15	2023년 1분기 수익률
2023년 2분기	0.190	2023년 2분기 수익률
2023년 3분기	0.080	2023년 3분기 수익률

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 간	자본수익률(%)	비 고
2023년 4분기	0.450	2023년 4분기 수익률
2024년 1분기	0.730	2024년 1분기 수익률
2024년 2분기	0.560	2024년 2분기 수익률
2024년 3분기	-	2024년 3분기 수익률
2024년 4분기	-	2024년 4분기 수익률
2022.01.14 ~ 2024.10.02	**4.217**	**(1+0.0053 x 77/90) x (1+0.0057) x (1+0.0059) x (1+0.0009) x (1-0.0015) x (1+0.0019) x (1+0.0008) x (1+0.0045) x (1+0.0073) x (1+0.0056) x (1+0.0056 x 92/91) x (1+0.0056 x 2/91) ≒ 1.04217**

4. 가치형성요인 비교

■ 비교항목

[상업용]

요인구분	세부항목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교치

본건 기호	사례 기호	외부요인※1)	내부요인※2)	호별요인※3)				기타 요인 ※4)	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
(1)	B	1.25	1.00	1.00	1.05	1.72	1.81	0.91	2.059
(2)	B	1.25	1.00	1.00	1.00	1.72	1.72	0.91	1.957
(3)	B	1.25	1.00	1.00	1.00	1.72	1.72	0.91	1.957
(4)	B	1.25	1.00	1.00	1.15	1.80	2.07	0.91	2.355
(5)	B	1.25	1.00	1.00	0.95	1.25	1.19	0.91	1.354
(6)	B	1.25	1.00	1.00	1.00	1.25	1.25	0.91	1.422
(7)	B	1.25	1.00	0.30	1.00	1.00	0.30	0.91	0.341
(8)	B	1.25	1.00	0.30	1.00	1.00	0.30	0.91	0.341
(9)	B	1.25	1.00	0.25	1.00	1.00	0.25	0.91	0.284
(10)	B	1.25	1.00	0.27	1.00	1.00	0.27	0.91	0.307
(11)	B	1.18	1.00	1.00	1.00	1.35	1.35	0.91	1.450
(12)	B	1.18	1.00	1.00	1.00	1.35	1.35	0.91	1.450
(13)	B	1.18	1.00	1.00	1.00	1.35	1.35	0.91	1.450

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	사례 기호	외부요인※1)	내부요인※2)	호별요인※3)				기타 요인 ※4)	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
(14)	B	1.18	1.00	1.00	0.70	1.35	0.95	0.91	1.020
(15)	B	1.18	1.00	0.30	1.00	1.35	0.41	0.91	0.440
(16)	B	1.18	1.00	0.25	1.00	1.35	0.34	0.91	0.365
(17)	B	1.18	1.00	0.25	1.00	1.35	0.34	0.91	0.365
(18)	B	1.18	1.00	0.25	1.00	1.35	0.34	0.91	0.365
(19)	B	1.18	1.00	0.25	1.00	1.35	0.34	0.91	0.365

※1) 외부요인 : 본건이 고객의 유동성과의 적합성 및 지하철역과의 접근성, 편의성 등에서 우세합니다.

※2) 내부요인 : 단지내부요인은 대체로 유사합니다.

※3) 호별요인 : 본건은 개발사업 진행 중에 있으며, 대지권의 면적 및 층별 선호도, 위치별 선호도 등을 고려하여 결정하였습니다.

※4) 기타요인 : 평가목적, 환가성 등을 고려하여 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	86,800,000	1.000	1.04217	2.059	186,257,873	186,000,000
(2)	86,800,000	1.000	1.04217	1.957	177,030,917	177,000,000
(3)	86,800,000	1.000	1.04217	1.957	177,030,917	177,000,000
(4)	86,800,000	1.000	1.04217	2.355	213,034,138	213,000,000
(5)	86,800,000	1.000	1.04217	1.354	122,483,322	122,000,000
(6)	86,800,000	1.000	1.04217	1.422	128,634,626	129,000,000
(7)	86,800,000	1.000	1.04217	0.341	30,846,981	30,800,000
(8)	86,800,000	1.000	1.04217	0.341	30,846,981	30,800,000
(9)	86,800,000	1.000	1.04217	0.284	25,690,741	25,700,000
(10)	86,800,000	1.000	1.04217	0.307	27,771,329	27,800,000
(11)	86,800,000	1.000	1.04217	1.450	131,167,516	131,000,000
(12)	86,800,000	1.000	1.04217	1.450	131,167,516	131,000,000
(13)	86,800,000	1.000	1.04217	1.450	131,167,516	131,000,000
(14)	86,800,000	1.000	1.04217	1.020	92,269,563	92,300,000
(15)	86,800,000	1.000	1.04217	0.440	39,802,557	39,800,000
(16)	86,800,000	1.000	1.04217	0.365	33,018,030	33,000,000

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(17)	86,800,000	1.000	1.04217	0.365	33,018,030	33,000,000
(18)	86,800,000	1.000	1.04217	0.365	33,018,030	33,000,000
(19)	86,800,000	1.000	1.04217	0.365	33,018,030	33,000,000

KYUNGIL

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	동해상가 -/1/101	37.1	186,000,000	6,900,600,000	6,900,000,000
(2)	동해상가 -/1/102	10.6	177,000,000	1,876,200,000	1,880,000,000
(3)	동해상가 -/1/103	37.1	177,000,000	6,566,700,000	6,570,000,000
(4)	동해상가 -/1/104	37.1	213,000,000	7,902,300,000	7,900,000,000
(5)	동해상가 -/1/105	43.05	122,000,000	5,252,100,000	5,250,000,000
(6)	동해상가 -/1/106	43.05	129,000,000	5,553,450,000	5,550,000,000
(7)	동해상가 -/2/201	148.4	30,800,000	4,570,720,000	4,570,000,000
(8)	동해상가 -/2/202	86.1	30,800,000	2,651,880,000	2,650,000,000
(9)	동해상가 -/3/301	148.4	25,700,000	3,813,880,000	3,810,000,000
(10)	동해상가 -/지하1/지하층	123.5	27,800,000	3,433,300,000	3,430,000,000
(11)	대치상가 -/1/101	37.8	131,000,000	4,951,800,000	4,950,000,000
(12)	대치상가 -/1/105	37.26	131,000,000	4,881,060,000	4,880,000,000
(13)	대치상가 -/1/106	37.8	131,000,000	4,951,800,000	4,950,000,000
(14)	대치상가 -/1/107	41.6	92,300,000	3,839,680,000	3,840,000,000

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(15)	대치상가 -/2/202	64.26	39,800,000	2,557,548,000	2,560,000,000
(16)	대치상가 -/3/302	58.05	33,000,000	1,915,650,000	1,920,000,000
(17)	대치상가 -/3/303	75.06	33,000,000	2,476,980,000	2,480,000,000
(18)	대치상가 -/지하1/1	121.32	33,000,000	4,003,560,000	4,000,000,000
(19)	대치상가 -/지하1/3	77.36	33,000,000	2,552,880,000	2,550,000,000
합 계		1,264.91	-	-	80,640,000,000

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 인근 1층 근린생활시설	75,000,000~100,000,000원/㎡ 수준	전유면적 기준
	150,000,000~200,000,000원/㎡ 수준	대지지분 기준
위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적(㎡) 대지지분(㎡)	이용상황	평가액(원)	평가단가(원/㎡) 대지지분 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가목적
1	대치동 603	동해상가 -/1/1층1호	37.1 46.28	근린생활시설	6,970,000,000	188,000,000 151,000,000	2022.01.05 1983.01.11	담보
2	대치동 623	남서울종합시장 -/1/9	33.69 15.77	근린생활시설	2,550,000,000	75,700,000 161,700,000	2024.04.09 1981.07.01	담보
3	대치동 623	남서울종합시장 -/1/10	33.69 15.77	근린생활시설	2,610,000,000	77,500,000 165,500,000	2024.01.22 1981.07.01	법원경매
4	대치동 623	남서울종합시장 -/1/74	33.69 15.77	근린생활시설	2,590,000,000	76,900,000 164,200,000	2023.02.06 1981.07.01	담보
5	대치동 511	한보종합상가 -/1/176	18.35 10.37	근린생활시설	1,455,000,000	79,300,000 140,300,000	2023.12.07 1984.01.30	소송

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	서울			강남구			대치동		
구분	낙찰가율(%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수(건)
상가/상가	-	-	-	-	-	-	-	-	-
상가/근린상가	75.04	70.38	289	90.08	90.73	20	103.29	102.53	2

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)
80,640,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 참고자료(본건 대지지분 기준 단가)

기호	명칭 동/층/호	대지지분면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
(1)	동해상가 -/1/101	46.28	149,000,000	6,900,000,000	-
(2)	동해상가 -/1/102	13.22	142,000,000	1,880,000,000	-
(3)	동해상가 -/1/103	46.28	142,000,000	6,570,000,000	-
(4)	동해상가 -/1/104	49.58	159,000,000	7,900,000,000	-
(5)	동해상가 -/1/105	42.97	122,000,000	5,250,000,000	-
(6)	동해상가 -/1/106	42.97	129,000,000	5,550,000,000	-
(7)	동해상가 -/2/201	66.1	69,000,000	4,570,000,000	-
(8)	동해상가 -/2/202	33.04	80,000,000	2,650,000,000	-
(9)	동해상가 -/3/301	47.93	79,000,000	3,810,000,000	-
(10)	동해상가 -/지하1/지하층	47.93	72,000,000	3,430,000,000	-
(11)	대치상가 -/1/101	27.7	179,000,000	4,950,000,000	-
(12)	대치상가 -/1/105	27.31	179,000,000	4,880,000,000	-
(13)	대치상가 -/1/106	27.7	179,000,000	4,950,000,000	-
(14)	대치상가 -/1/107	30.45	126,000,000	3,840,000,000	-
(15)	대치상가 -/2/202	40.32	63,000,000	2,560,000,000	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	대지지분면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
(16)	대치상가 -/3/302	40.69	47,000,000	1,920,000,000	-
(17)	대치상가 -/3/303	52.61	47,000,000	2,480,000,000	-
(18)	대치상가 -/지하1/1	79.49	50,000,000	4,000,000,000	-
(19)	대치상가 -/지하1/3	48.92	52,000,000	2,550,000,000	-
합 계		**811.49**	**-**	**80,640,000,000**	**-**

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 강남구 대치동 [도로명] 서울특별시 강남구 남부순환로 2931	603	근린생활 시설	철근콘크리트조 스라브지붕 3층 지하1층 1층 2층 3층	 162.5 234.5 234.5 234.5			통칭 동해상가
1	"	603	전	3종일주	495.2			현황 "대"
(1)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제101호	37.1	37.1	6,900,000,000	관리실은 공용부분
				지층 관리실	0.95	0.95		
				1 소유권대지권	46.28 ----- 495.2	46.28		
(2)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제102호	12 37.1x-- 42	10.60	1,880,000,000	관리실은 공용부분
				지층 관리실	12 0.95x-- 42	0.27		
				1 소유권대지권	46.28 ----- 495.2 12 x----- 42	13.22		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(3)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제103호	37.1	37.1	6,570,000,000	관리실은 공용부분
				지층 관리실	0.95	0.95		
				1 소유권대지권	46.28 ----- 495.2	46.28		
(4)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제104호	37.1	37.1	7,900,000,000	관리실은 공용부분
				지층 관리실	0.95	0.95		
				1 소유권대지권	49.58 ----- 495.2	49.58		
(5)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제105호	29.85	43.05	5,250,000,000	관리실은 공용부분
				지층 관리실	1.1	1.1		
				소매점(업)	13.2			
				1 소유권대지권	42.97 ----- 495.2	42.97		
(6)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제106호	43.05	43.05	5,550,000,000	관리실은 공용부분
				1 소유권대지권	42.97 ----- 495.2	42.97		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(7)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호	148.4	148.4	4,570,000,000	관리실은 공용부분
				지층 관리실	3.80	3.80		
				1 소유권대지권	66.1 ----- 495.2	66.1		
(8)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제202호	86.1	86.1	2,650,000,000	관리실은 공용부분
				지층 관리실	2.2	2.2		
				1 소유권대지권	33.04 ----- 495.2	33.04		
(9)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제301호	148.4	148.4	3,810,000,000	관리실은 공용부분
				지층 관리실	3.80	3.80		
				1 소유권대지권	47.93 ----- 495.2	47.93		
(10)				(내) 철근콘크리트조 제지하층	123.5	123.5	3,430,000,000	관리실은 공용부분
				지층 관리실	21.0	21.0		
				1 소유권대지권	47.93 ----- 495.2	47.93		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	" [도로명] 서울특별시 강남구 남부순환로 2933	604	근린생활시설	철근콘크리트조 스라브지붕 3층				통칭 대치상가
				지하1층	317.84			
				1층	289.84			
				2층	352.24			
				3층	324.44			
1	"	604	대	3종일주	731.6			
(11)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제101호 1층내역 : 약국 37.80㎡, 계단복도 계단 복도 화장실 12.21㎡	50.01	37.8 12.21	4,950,000,000	계단, 복도 화장실은 공용부분
				1 소유권대지권	27.7 ----- 731.6	27.7		
(12)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제105호 1층내역 : 소매점 37.26㎡, 계단 복도 화장실 12.03㎡	49.29	37.26 12.03	4,880,000,000	계단, 복도 화장실은 공용부분
				1 소유권대지권	27.31 ----- 731.6	27.31		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비 고
(13)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제106호 1층내역:사무실 37.80㎡ 계단 복도 화장실 12.21㎡	50.01	37.8 12.21	4,950,000,000	계단, 복도 화장실은 공용부분
				1 소유권대지권	27.7 ----- 731.6	27.7		
(14)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제107호 1층내역:찻집 41.6㎡ 계단 복도 화장실 13.46㎡	55.06	41.6 13.46	3,840,000,000	계단, 복도 화장실은 공용부분
				1 소유권대지권	30.45 ----- 731.6	30.45		
(15)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제202호 2층 내역:의원 64.26㎡ 계단복도 화장실 8.54㎡	72.80	64.26 8.54	2,560,000,000	계단, 복도 화장실은 공용부분
				1 소유권대지권	40.32 ----- 731.6	40.32		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(16)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제302호 3층내역:사무소 58.05㎡ 계단 복도 화장실 15.43㎡	73.48	58.05 15.43	1,920,000,000	계단, 복도 화장실은 공용부분
				1 소유권대지권	40.69 ----- 731.6	40.69		
(17)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제303호 3층 내역:종교시설 75.06㎡ 계단 복도 화장실 19.95㎡	95.01	75.06 19.95	2,480,000,000	계단, 복도 화장실은 공용부분
				1 소유권대지권	52.61 ----- 731.6	52.61		
(18)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제1호 지층내역:대중음식 점 112.32㎡ 다방 9.00㎡ 계단 복도 화장실 22.21㎡	143.53	121.32 22.21	4,000,000,000	계단, 복도 화장실은 공용부분
				1 소유권대지권	79.49 ----- 731.6	79.49		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
(19)				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제3호 지층내역:다방 77.36㎡ 계단 복도 화장실 10.99㎡ 1 소유권대지권	88.32 48.92 ----- 731.6	77.36 10.99 48.92	2,550,000,000	계단, 복도 화장실은 공용부분
	합 계						₩80,640,000,000.-	
			이	하 여	백			

[별지]참고자료

※ 토지·건물 배분가액

1.『경일10-241008-217-01호』와 관련하여 요청하신 서울특별시 강남구 대치동 603 외 동해상가 제1층 제101호 외 18개호의 토지·건물 배분내역은 다음과 같습니다.

2. 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 간행한 "집합건물 구분평가시 토지 및 건물 배분비율에 관한 연구" 내 [비주거용 집합건물의 토지 · 건물 배분비율표], 본건의 물건별 특성 및 본건의 원가산정에 의한 토지 ·건물 배분 비율 등을 고려하여 적용 하였습니다.

(동해상가 토지 : 건물 = 100 : 00, 대치상가 토지 : 건물 = 85 : 15)

기호	구분	전유면적(㎡)	감정평가액	배분율(%)		결정금액(원)	
				토지	건물	토지	건물
(1)	동해상가 -/1/101	37.1	6,900,000,000	100	0	6,900,000,000	-
(2)	동해상가 -/1/102	10.6	1,880,000,000	100	0	1,880,000,000	-
(3)	동해상가 -/1/103	37.1	6,570,000,000	100	0	6,570,000,000	-
(4)	동해상가 -/1/104	37.1	7,900,000,000	100	0	7,900,000,000	-
(5)	동해상가 -/1/105	43.05	5,250,000,000	100	0	5,250,000,000	-
(6)	동해상가 -/1/106	43.05	5,550,000,000	100	0	5,550,000,000	-
(7)	동해상가 -/2/201	148.4	4,570,000,000	100	0	4,570,000,000	-

[별지]참고자료

기호	구분	전유면적(㎡)	감정평가액	배분율(%)		결정금액(원)	
				토지	건물	토지	건물
(8)	동해상가 -/2/202	86.1	2,650,000,000	100	0	2,650,000,000	-
(9)	동해상가 -/3/301	148.4	3,810,000,000	100	0	3,810,000,000	-
(10)	동해상가 -/지하1/지하층	123.5	3,430,000,000	100	0	3,430,000,000	-
(11)	대치상가 -/1/101	37.8	4,950,000,000	85	15	4,207,500,000	742,500,000
(12)	대치상가 -/1/105	37.26	4,880,000,000	85	15	4,148,000,000	732,000,000
(13)	대치상가 -/1/106	37.8	4,950,000,000	85	15	4,207,500,000	742,500,000
(14)	대치상가 -/1/107	41.6	3,840,000,000	85	15	3,264,000,000	576,000,000
(15)	대치상가 -/2/202	64.26	2,560,000,000	85	15	2,176,000,000	384,000,000
(16)	대치상가 -/3/302	58.05	1,920,000,000	85	15	1,632,000,000	288,000,000
(17)	대치상가 -/3/303	75.06	2,480,000,000	85	15	2,108,000,000	372,000,000
(18)	대치상가 -/지하1/1	121.32	4,000,000,000	85	15	3,400,000,000	600,000,000
(19)	대치상가 -/지하1/3	77.36	2,550,000,000	85	15	2,167,500,000	382,500,000
합 계		**1,264.91**	**80,640,000,000**	-	-	**75,820,500,000**	**4,819,500,000**

구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 서울특별시 강남구 대치동 소재 '대치역(지하철3호선)' 서측 인근에 위치합니다.
주위환경	본건 주위는 근린생활시설 및 업무시설, 아파트단지 등이 혼재하는 지하철역 주변 노선상가지대로서 제반 주위환경은 보통 시 됩니다.
교통상황	본건까지 제반 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 대치역(지하철3호선)이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 세장형 및 사다리형의 토지로서 상업용 건부지로 이용중입니다.
인접도로상황	대치동 603번지는 남동측으로 남부순환로(9차선도로) 및 남서측으로 3차선도로와 각각 접하고 있으며, 대치동 604번지는 남동측으로 남부순환로(9차선도로)와 접하고 있습니다.
토지이용계획 관계	■ 기호 1), 2) 도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역((아파트 용도)),건축선 <추가기재> 건축선지정(도로경계선에서3미터후퇴),가로구역별 건축물 최고높이 지정 구역임.
주위전경	

구분건물감정평가요항표(2)

건 물 구 조	기호(1)~(10) 철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층 / 지상3층 건물 내 제1층 제101호 외 9개호 로서, (사용승인일 : 1983.01.11) 외 벽 : 드라이비트 및 징크판넬, 화강석붙임 등 마감, 내 벽 : 합판위 수성페인트 및 타일붙임, 내부인테리어 등 마감, 창 호 : 샤시창호 마감 등입니다. 기호(11)~(19) 철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층 / 지상3층 건물 내 제1층 제101호 외 8개호 로서, (사용승인일 : 1983.11.01) 외 벽 : 시멘트몰탈위 페인트 등 마감, 내 벽 : 합판위 수성페인트 및 타일붙임, 내부인테리어 등 마감, 창 호 : 샤시창호 마감 등입니다.
이 용 상 황	본건 전체 근린생활시설로서 조사일 현재 폐문 혹은 공실 상태입니다.
부 대 설 비	기본적인 위생 및 급·배수설비, 도시가스설비, 화재탐지 및 경보설비 등이 구비되어 있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	-.
임 대 상 황	본건의 임대관계 확인은 소유자 및 이해관계인 등의 부재로 인하여 자필확인 받지 못하였으며 의뢰인 요청에 의거하여 미상으로 기재하였는 바 담보 진행 시 참고 바랍니다.
공부와의 차이 및 기타사항	-.
본 건 전 경	

광 역 위 치 도

N

S

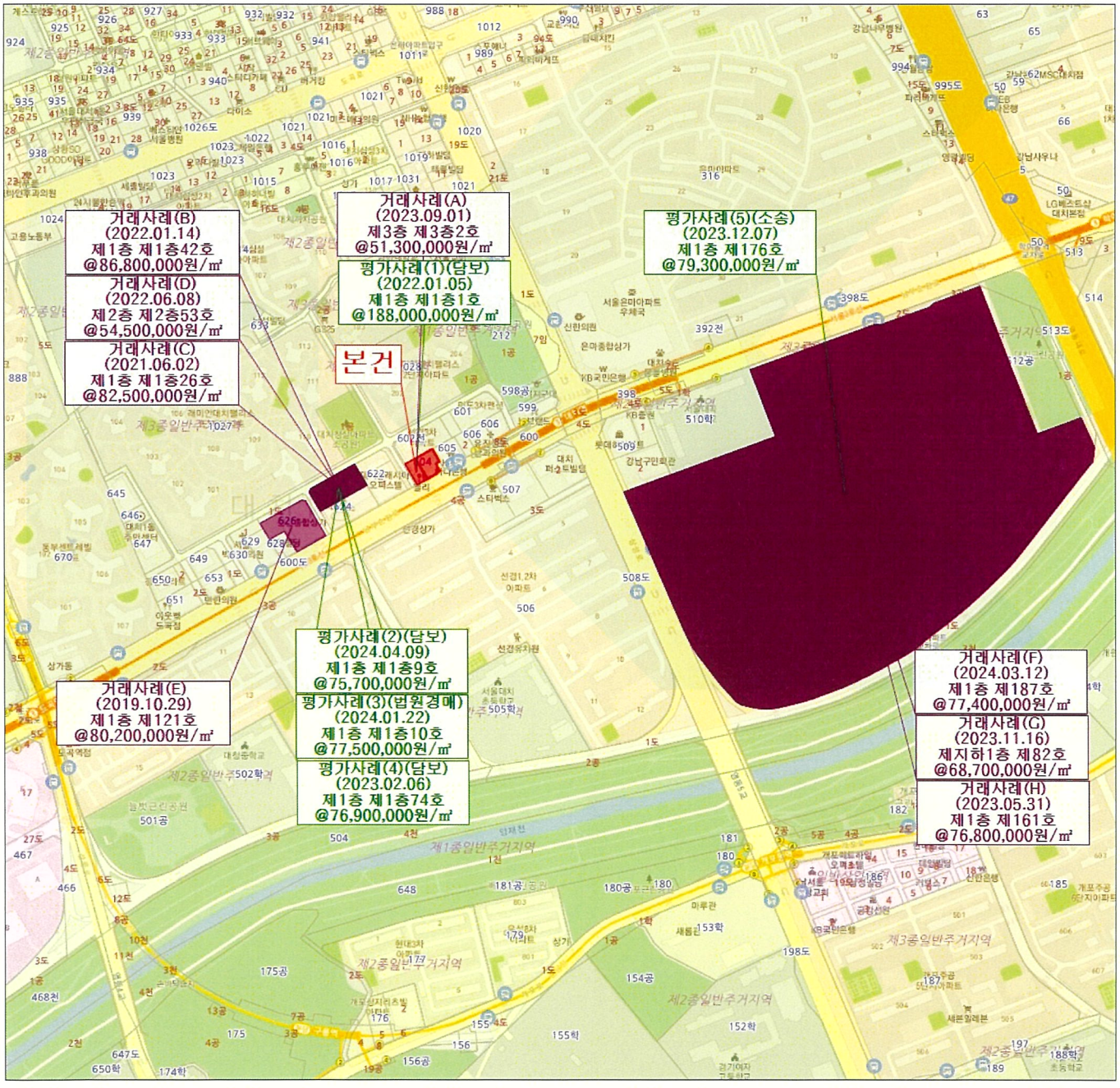
소 재 지	서울특별시 강남구 대치동 603 일대

상 세 위 치 도

N

S

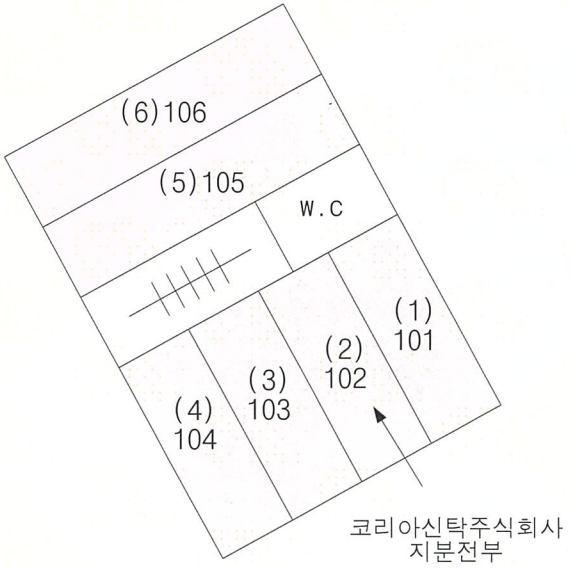
소 재 지	서울특별시 강남구 대치동 603 제1층 제101호 외



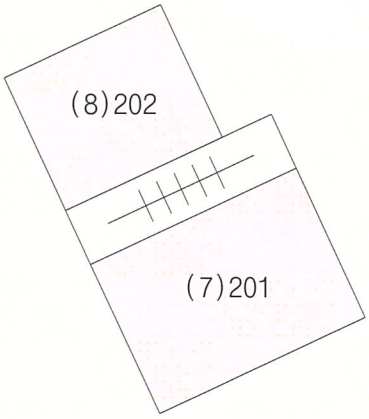
건 물 개 황 도

4

호별배치도



< (통칭 : 동해상가) 제1층 >

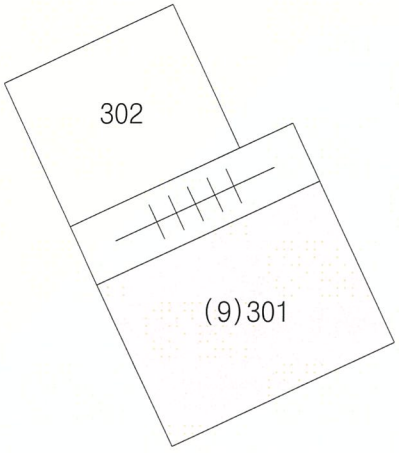


< (통칭 : 동해상가) 제2층 >

건 물 개 황 도

4

호별배치도



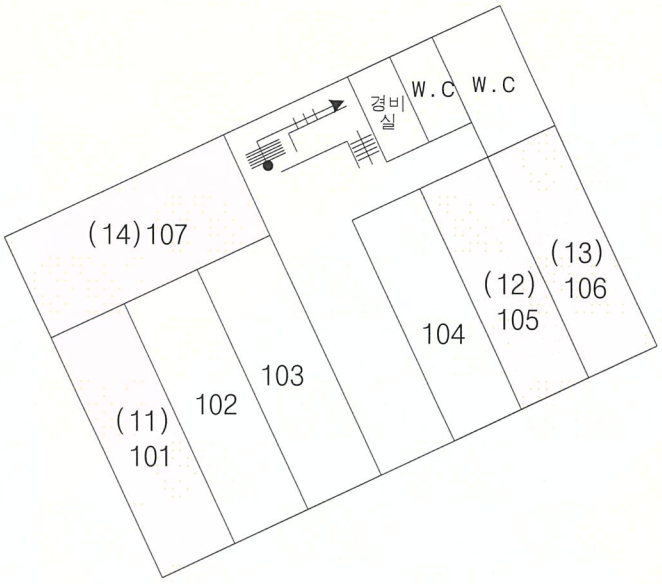
< (통칭 : 동해상가) 제3층 >

< (통칭 : 동해상가) 제지하층 >

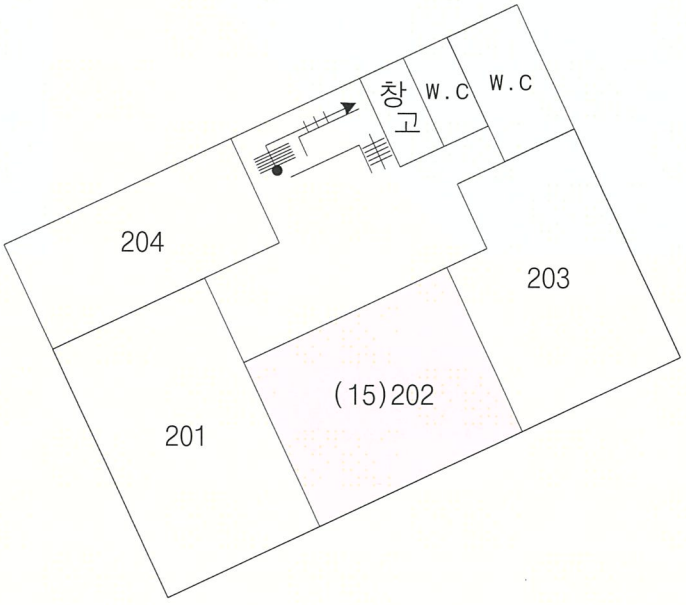
건 물 개 황 도

4

호별배치도



< (통칭 : 대치상가) 제1층 >

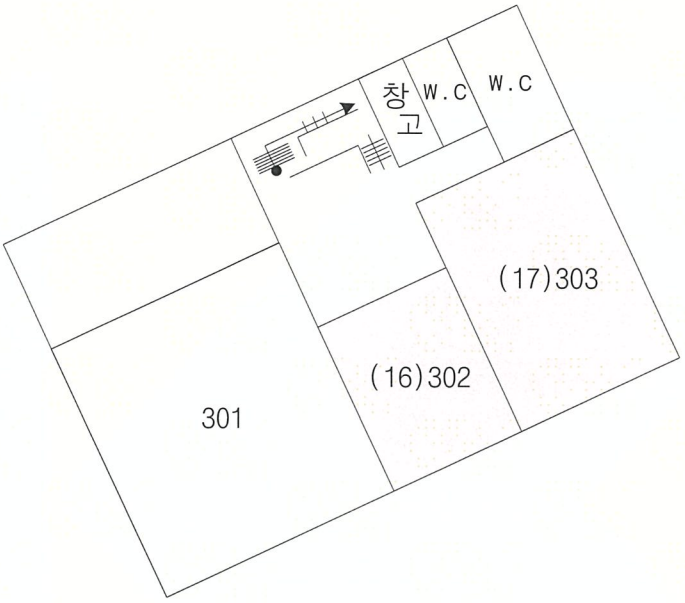


< (통칭 : 대치상가) 제2층 >

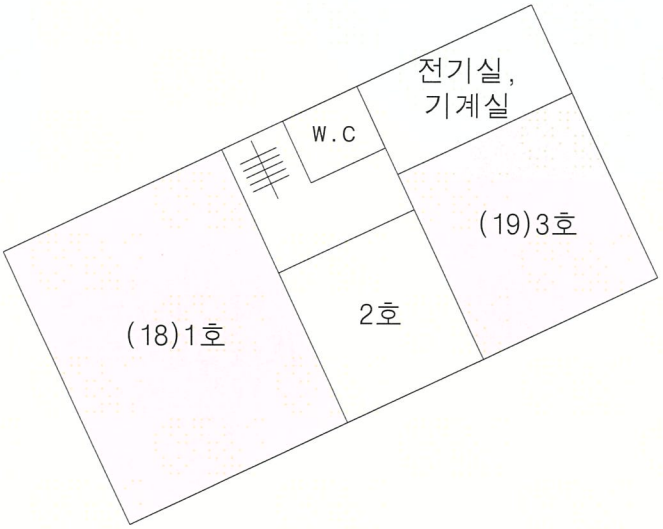
건 물 개 황 도

4

호별배치도



< (통칭 : 대치상가) 제3층 >



< (통칭 : 대치상가) 제지하층 >

10-241008-217-01-0366

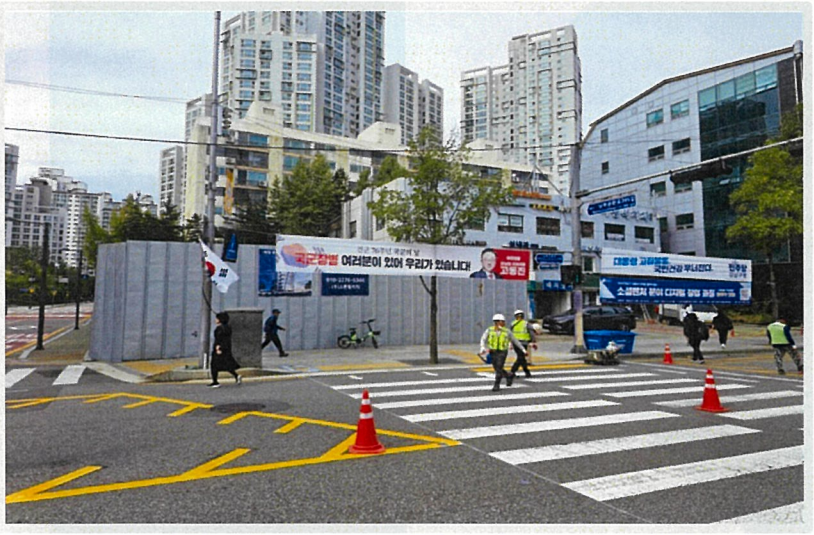
임 대 상 황

임대부분	임차인	보 증 금(원)	월임대료(원)	비 고
전 체	→	→	→	미 상 임.

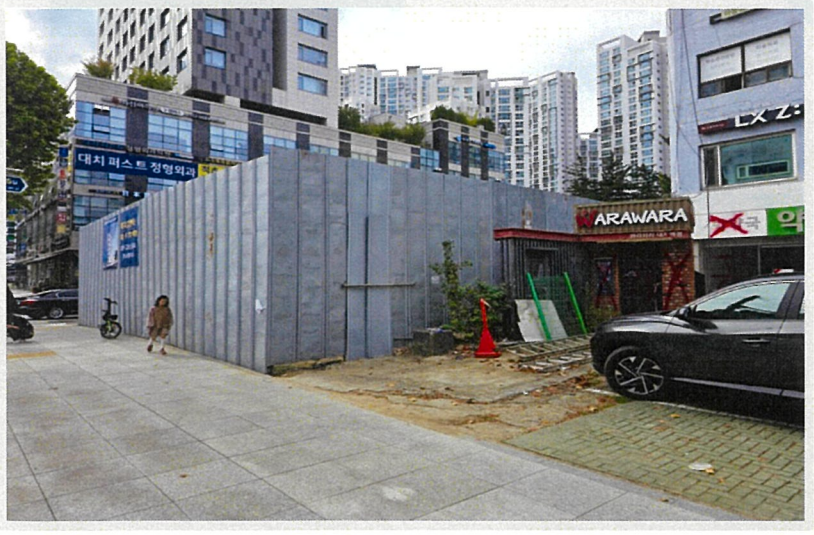
KYUNGIL

사 진 용 지

【주위 환경】



【본건 전경】



【본건 전경(기호(1) ~ (10) 촬영)】

사 진 용 지

【본건 전경(기호(1) ~ (10) 촬영)】

【본건 전경(기호(11) ~ (19) 촬영)】

【본건 전경(기호(11) ~ (19) 촬영)】

권리내역조사표

표시근거 : 등기사항전부증명서

발급(열람)일자 : 2024-10-10

1. 근 저 당 권

순 위	채 권 최 고 액(원)	근 저 당 권 자	설정접수일자	비 고
		【 해 당 사 항 없 음 】		
합 계				

2. 전 세 권

순 위	전 세 금 액(원)	전 세 권 자	설정접수일자	비 고
		【 해 당 사 항 없 음 】		
합 계				

3. 기타 제한 사항(지상권 및 압류 등)

순 위	종 별	권 리 자	설정접수일자	비 고 (존속기간)
1	압류	국	2024-07-31	기호(1)
2	압류	국	2024-07-31	기호(11)
3	압류	국	2024-07-31	기호(15)
4	압류	국	2024-07-31	기호(19)
		【 이 하 여 백 】		

임대내역조사표

1. 임 대 현 황(자가사용, 무상사용 및 공실 포함)

임 대 부 분	임 차 인 (이용자)	방수	점포수	임 대 금 액		비 고 (소유자와의 관계)
				임대보증금(원)	월임대료(원)	
			【 미 상 임 】			
합 계						

2. 기타 전입세대

전입세대주	소유자와의 관계	주민등록 전입일자	비 고
	【 해 당 사 항 없 음 】		

(2)

서울특별시 강남구 대치동 604-1

감정평가 요약

■ 담보물건

소 재 지	서울특별시 강남구 대치동 604-1		
물건종류	토지	이용상황	상업나지

■ 감정평가액

구 분	면적(㎡) 또는 수량	감정평가액(원)
토지	75.1	4,310,740,000
합 계	-	**4,310,740,000**

■ 임대내역 및 권리내역

구 분	내 용		비 고
임대현황	보증금(원)	-.	세부내역 후첨 "임대내역" 참조
	월 임대료(원)	-.	
근저당권 및 전세권	근저당권	-.	세부내역 후첨 "권리내역" 참조
	전세권	-.	
지상권 및 압류 등	지상권	-.	
	압류 등	1건.	

■ 담보물 종합의견

안정성·수요성 ·환가성 등	본건은 담보로서의 환가성, 안정성 등과 대상물건의 특성 등을 종합 참고하여 결정하였습니다.
기타 참고사항	-

경일10-241008-217-02

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 마효석 (인)

(주)경일감정평가법인 대표이사 김 호 성 (서명 또는 인)

감정평가액	사십삼억일천칠십사만원정(₩4,310,740,000.-)			
의 뢰 인	한강새마을금고 외 27개금고 (별지참조)	감정평가 목적	담보	
채 무 자	주식회사 스톤디에이치대치역	제 출 처	한강새마을금고 외 27개금고 (별지참조)	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사스톤빌리지개발 외 (수탁자:코리아신탁주식회사)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작 성 일
		2024.10.02	2024.10.02	2024.10.10

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	토지	75.1 81.6x---- 81.6	토지	75.1	57,400,000	4,310,740,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩4,310,740,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 백 은 경 (인)

[별지] 의뢰인 및 제출처

구분	의뢰인 및 제출처
1	한강새마을금고
2	대방새마을금고
3	금남새마을금고
4	난곡새마을금고
5	남부새마을금고
6	대광새마을금고
7	대양새마을금고
8	영일대새마을금고
9	상도새마을금고
10	신정새마을금고
11	성남수정새마을금고
12	월곡새마을금고
13	낙원새마을금고
14	신포항새마을금고
15	동울산새마을금고
16	동해중앙새마을금고
17	상대새마을금고
18	새진해새마을금고
19	서인천새마을금고
20	신반월새마을금고
21	신포중앙새마을금고
22	안양북부새마을금고
23	영운용암새마을금고
24	장전동새마을금고
25	정관새마을금고
26	조은새마을금고
27	놀뫼새마을금고
28	남부새마을금고

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강남구 대치동 소재 '대치역(지하철3호선)' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 담보 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2024)	비고
1	대치동 604-1	81.6 x 75.1/81.6	75.1	전	광대한면	세장형 평지	상업나지	3종일주	33,870,000	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 02일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 10월 02일 입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

5. 기타 참고사항

■ 본건은 2인 공유 토지 중 소유자 '코리아신탁주식회사' 지분만의 평가로서, 귀 금고 협약상 위치확인동의서를 첨부하여야하나 개발사업 진행 등의 사유로 인해 협조가 불가하여 귀 금고 요청에 의거하여 이에 구애됨이 없이 평가하였으며 본건 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였으며, 면적사정은 지분비율에 의거하였습니다.

■ 본건은 하기와 같이 건축허가를 득하였으며 대치동 603, 604, 604-1은 기준시점 현재 변경허가 진행 중입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

건축·대수선·용도변경 허가서

· 건축물의 용도/규모는 전체 건축물의 개요입니다.

건축구분	신축	허가번호	2024-건축과-신축허가-2 (2024-3220175-1101-2)
건축주	(주)우리디엠씨외3인		
대지위치	서울특별시 강남구 대치동		
지번	603		

※ "지번"은「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지번을 적으며,「공유수면의 관리 및 매립에 관한 법률」제8조에 따라 공유수면의 점용·사용 허가를 받은 경우 그 장소가 지번이 없으면 그 점용·사용 허가를 받은 장소를 적습니다.

대지면적			495.2 ㎡
건축물명	대치동 603 근린생활시설	주용도	제1종근린생활시설(의원)
건축면적	246.86 ㎡	건폐율	49.85 %
연면적 합계	2,535.19 ㎡	용적률	299.99 %
가설건축물 존치기간			

동 고유번호	동 명칭 및 번호	연면적(㎡)	동 고유번호	동 명칭 및 번호	연면적(㎡)
1	주건축물제1동	2,535.19			

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

2024년 01월 09일

강남구청장

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 사업개요(안)

사 업 명	동해, 대치상가 통합 근린생활시설 개발사업
대 지 위 치	서울특별시 강남구 대치동 603번지 일원
지 역 지 구	제3종 일반주거지역, 가로구역별최고높이제한지역
대 지 면 적	대치동 603번지 : 495.20㎡ 대치동 604번지 : 731.60㎡ 대치동 604-1번지 : 81.60㎡ 합계 : 1,308.4㎡
건 폐 율	49.94%(법정 50% 이하)
용 적 률	294.58%(법정 250% 이하)
연 면 적	6,936.92㎡(2,098.42평)
용 도	제1종 근린생활시설(소매점/의원), 운동시설
규 모	지하3층 ~ 지상6층, 1개동
주 차 대 수	총54개(기계식 주차)
투 시 도	

KYUNGIL

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 공시지가기준법을 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.

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

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

1) 비교표준지의 선정(2024.01.01 기준)

「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	대치동 606-1	858.6	대	3종일주	상업용	광대소각	가장형 평 지	38,020,000

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 연장적용하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2024.01.01 ~ 2024.10.02 (서울특별시 강남구 주거지역)	3.242 (1.03242)	(1 + 0.02815) × (1 + 0.00402 × 32/31) ≒ 1.03242

3) 지역요인 비교

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

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	대체로 유사합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	0.98	본건 비교표준지 대비 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세합니다.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	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	0.85	본건 비교표준지 대비 접면도로의 상태 및 형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	본건 비교표준지 대비 지목 등에서 열세합니다.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.791	

KYUNGIL

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.

산식 = (사례기준 표준지 평가) 사례가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 / (표준지공시지가 시점수정) 공시지가 × 시점수정

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	대치동 604-1	81.6	전	3종일주 상업용	세장형 광대한면	2022.01.05	담보	49,500,000 (34,970,000)
2	대치동 605	1,054.6	대	3종일주 업무용	정방형 광대한면	2023.01.06	소송	61,400,000 (33,530,000)
3	대치동 599	1,191.5	대	3종일주 업무용	가장형 광대소각	2021.09.13	담보	64,100,000 (34,100,000)
4	대치동 941-21	464.2	대	3종일주 상업용	세장형 광대한면	2022.10.05	담보	70,400,000 (27,400,000)
5	역삼동 765-3	364.8	대	3종일주 상업용	가장형 광대소각	2023.05.22	담보	66,310,000 (22,410,000)
6	역삼동 765-16	984.9	대	3종일주 상업기타	세장형 광대한면	2024.02.06	담보	65,000,000 (16,230,000)
7	**대치동 939-23**	**370.6**	**대**	**3종일주 상업용**	**세장형 광대한면**	**2021.10.11**	**담보**	**56,800,000 (22,890,000)**

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역 이용상황	형상 도로조건	거래시점	실거래가액(원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가(원/㎡))
A	대치동 931-22	326.9	대	3종일주 상업용	세장형 광대세각	2024.03.06	20,600,000,000 (건물포함)	59,500,000 (21,540,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2003.05.16), 면적 : 1,411.46㎡ 건물단가 : 1,350,000원/㎡×30/50≒810,000원/㎡ 건물가격 : 810,000원/㎡×1,411.46㎡≒1,143,282,600원 토지가격 : 20,600,000,000원-1,143,282,600원≒19,456,717,400원 토지단가 : 19,456,717,400원/326.9㎡≒59,500,000원/㎡							
B	대치동 941-21	464.2	대	3종일주 상업용	세장형 광대한면	2022.10.28	30,000,000,000 (건물포함)	61,100,000 (27,400,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2006.07.19), 면적 : 1,793.89㎡ 건물단가 : 1,350,000원/㎡×34/50≒918,000원/㎡ 건물가격 : 918,000원/㎡×1,793.89㎡≒1,646,791,020원 토지가격 : 30,000,000,000원-1,646,791,020원≒28,353,208,980원 토지단가 : 28,353,208,980원/464.2㎡≒61,100,000원/㎡							
C	대치동 599	1,191.5	대	3종일주 업무용	가장형 광대소각	2021.08.11	77,000,000,000 (건물포함)	62,800,000 (34,100,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1986.11.06), 면적 : 5,097.13㎡ 건물단가 : 1,350,000원/㎡×16/50≒432,000원/㎡ 건물가격 : 432,000원/㎡×5,097.13㎡≒2,201,960,160원 토지가격 : 77,000,000,000원-2,201,960,160원≒74,798,039,840원 토지단가 : 74,798,039,840원/1,191.5㎡≒62,800,000원/㎡							
D	대치동 1023-6	555.9	대	3종일주 상업용	세장형 광대한면	2021.08.06	35,500,000,000 (건물포함)	61,500,000 (23,000,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1991.07.26), 면적 : 2,472.92㎡ 건물단가 : 1,350,000원/㎡×20/50≒540,000원/㎡ 건물가격 : 540,000원/㎡×2,472.92㎡≒1,335,376,800원 토지가격 : 35,500,000,000원-1,335,376,800원≒34,164,623,200원 토지단가 : 34,164,623,200원/555.9㎡≒61,500,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근	광대한면	65,000,000~75,000,000원/㎡	-
위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.			

▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	서울			강남구			대치동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
토지/전체	64.68	66.47	139	89.20	96.52	9	-	-	-
토지/대지	64.90	67.05	88	-	-	-	-	-	-

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
	56,800,000	1.10713	1.000	1.155	72,632,157		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.850	1.85
	38,020,000	1.03242	-	-	39,252,608		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(7) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

KYUNGIL

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2021.10.11 ~ 2024.10.02 (서울특별시 강남구 주거지역)	10.713	1.10713	2024년 08월 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	
1.00	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155
비교표준지는 사례 대비 교통시설과의 접근성, 각지 등에서 우세합니다.						

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	38,020,000	1.03242	1.000	0.791	1.85	57,440,304	57,400,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	75.1	57,400,000	4,310,740,000	코리아신탁주식회사 지분전부
합 계	**75.1**	-	**4,310,740,000**	-

(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(B)"를 "기호(1)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역 이용상황	형상 도로조건	거래시점	실거래가액(원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가(원/㎡))
B	대치동 941-21	464.2	대	3종일주 상업용	세장형 광대한면	2022.10.28	30,000,000,000 (건물포함)	61,100,000 (27,400,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2006.07.19), 면적 : 1,793.89㎡ 건물단가 : 1,350,000원/㎡×34/50≒918,000원/㎡ 건물가격 : 918,000원/㎡×1,793.89㎡≒1,646,791,020원 토지가격 : 30,000,000,000원-1,646,791,020원≒28,353,208,980원 토지단가 : 28,353,208,980원/464.2㎡≒61,100,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

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
2022.10.28 ~ 2024.10.02 (서울특별시 강남구 주거지역)	5.594	1.05594	2024년 08월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

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

② 개별요인 비교

■ 상업지대

[본건 기호 1)/사례 기호(B)]

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	1.05	본건 거래사례 대비 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등에서 우세합니다.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.05	본건 거래사례 대비 고객의 유동성과의 적합성, 인근환경 등에서 우세합니다.
	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	0.90	본건 거래사례 대비 형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	본건 거래사례 대비 지목 등에서 열세합니다.
		용적제한, 고도제한 등		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.943	

KYUNGIL

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	61,100,000	1.000	1.05594	1.000	0.943	60,840,412	60,800,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	75.1	60,800,000	4,566,080,000	코리아신탁주식회사 지분전부
합 계	**75.1**	**-**	**4,566,080,000**	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	**4,310,740,000원**
거래사례비교법에 의한 시산가액	**4,566,080,000원**

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건의 감정평가액

「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	4,310,740,000	-

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	서울특별시 강남구 대치동	604-1	전	제3종 일반주거지역	75.1 81.6x--- 81.6	75.10	57,400,000	4,310,740,000	코리아신탁 주식회사 지분전부
	합 계							₩4,310,740,000.-	
				이 하		여	백		

기준시점 : 2024. 10. 02

KYUNGIL

토지감정평가요항표

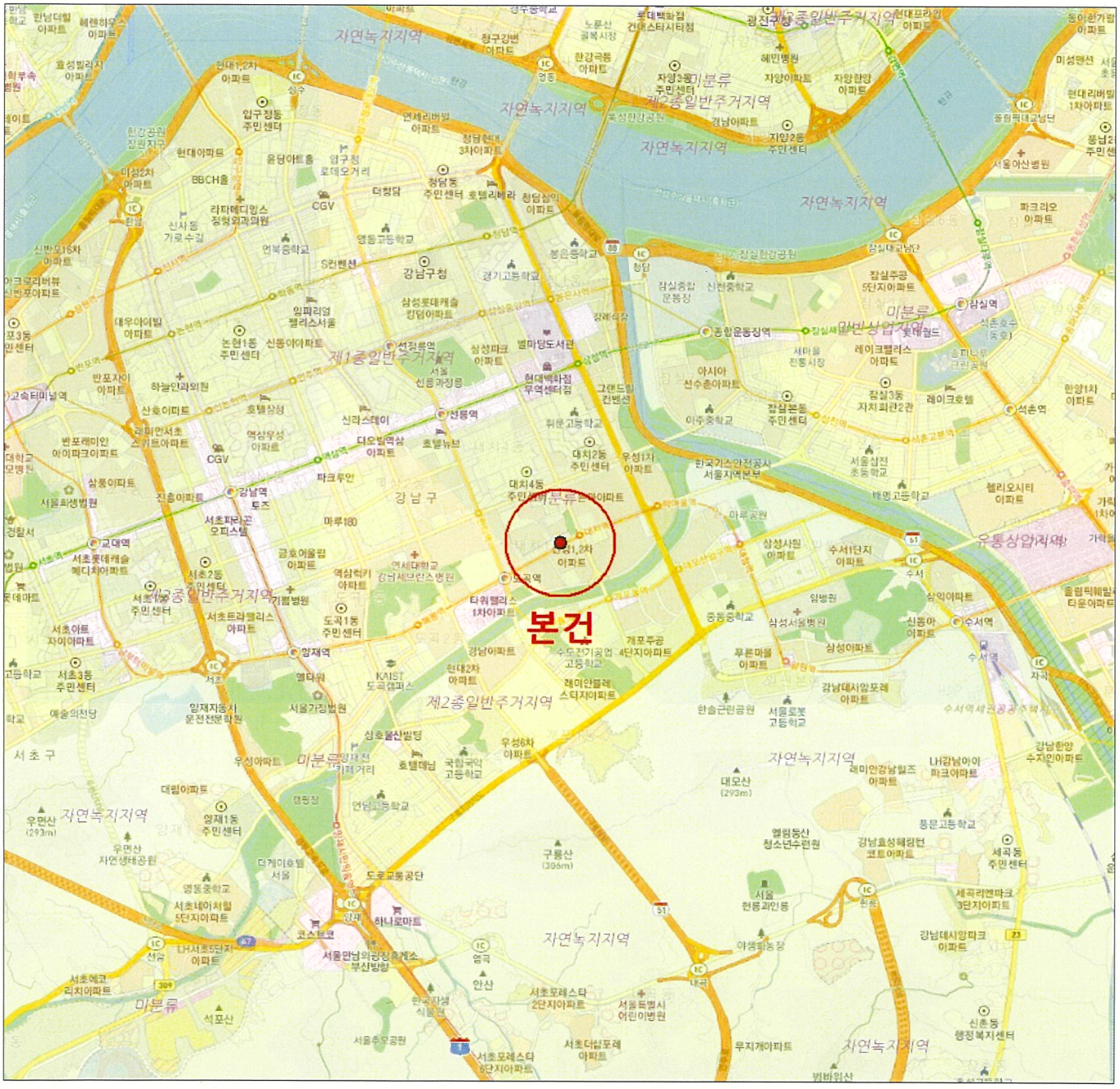
위 치	본건은 서울특별시 강남구 대치동 소재 '대치역(지하철3호선)' 서측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 근린생활시설 및 업무시설, 아파트단지 등이 혼재하는 지하철역 주변 노선상가지대로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 대치역(지하철3호선)이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시됩니다.
형 상 및 이 용 상 황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 세장형의 토지로서 상업나지 상태입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 필지 남측으로 남부순환로(9차선도로)와 접하고 있습니다.
토지이용계획 관 계	■ 기호 1) 도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역((아파트 용도)),건축선<추가기재> 건축선지정(도로경계선에서3미터후퇴),가로구역별 건축물 최고높이 지정구역임.
제시외 물건	-.
임 대 상 황	-.
공부와의 차이 및 기타사항	-.
본 건 전 경	

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	서울특별시 강남구 대치동 일대



상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	서울특별시 강남구 대치동 604-1

10-241008-217-02-0366

지 적 개 황 도

4

S=1/500

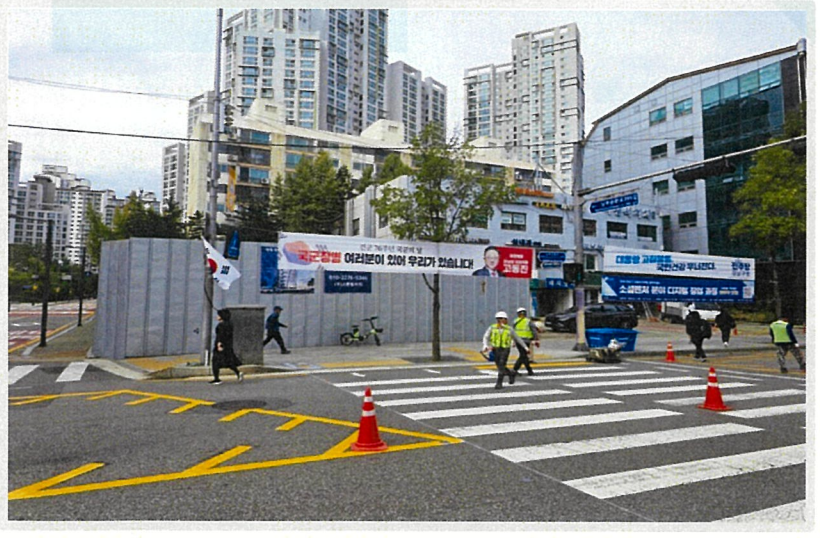
범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

KYUNGIL

사 진 용 지

【본건 전경】

【본건 전경】



【주위환경】

권리내역조사표

표시근거 : 등기사항전부증명서

발급(열람)일자 : 2024-10-10

1. 근 저 당 권

순 위	채 권 최 고 액(원)	근 저 당 권 자	설정접수일자	비 고
		【 해 당 사 항 없 음 】		
합 계				

2. 전 세 권

순 위	전 세 금 액(원)	전 세 권 자	설정접수일자	비 고
		【 해 당 사 항 없 음 】		
합 계				

3. 기타 제한 사항(지상권 및 압류 등)

순 위	종 별	권 리 자	설정접수일자	비 고 (존속기간)
1	압류	국	2024-07-31	
		【 이 하 여 백 】		

임대내역조사표

1. 임 대 현 황(자가사용, 무상사용 및 공실 포함)

임 대 부 분	임 차 인 (이용자)	방수	점포수	임 대 금 액		비 고 (소유자와의 관계)
				임대보증금(원)	월임대료(원)	
			【 미 상 임 】			
합 계						

2. 기타 전입세대

전입세대주	소유자와의 관계	주민등록 전입일자	비 고
	【 미 상 임 】		