원본

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	서울특별시 서초구 서초동 1310-5
의 뢰 인	우리자산신탁주식회사
감정평가서번호	경일(경인)14-230713-401

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 경인지사

인천광역시 미추홀구 숙골로95번길 13 디프라자2 4층(도화동)

☎ (032)435-6100 FAX.(032)435-6135

㈜ 경 일 감 정 평 가 법 인

우)22100
인천광역시 미추홀구 숙골로95번길 13 디프라자2 4층(도화동) ☎ 032)435-6100 FAX. (032)435-6135

선결			지시		
접수	일자시간		결재*공람		
	번호				
처리과					
담당자					

문서번호 : 14-230713-401

시행일자 : 2023-07-18

수 신 : 우리자산신탁주식회사

참 조 :

제 목 : 감정평가서회보

1. 우리법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2023-07-13자 귀 제 『 - 』호로 의뢰하신 『서울특별시 서초구 서초동 1310-5 』에 대하여 붙임과 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)

붙 임 : 감 정 평 가 서 1 부
청 구 서 1 부
세 금 계 산 서 1 부

㈜경일감정평가법인 경인지사장

수 수 료 청 구 서

우리자산신탁주식회사 귀하

감정평가서번호 : 14-230713-401
2023-07-18

평가금액 : 一金사천사백오억육천육백이만원整 (₩440,566,020,000.-)

2023-07-13일자 귀 제『』 호로 의뢰하신 『 서울특별시 서초구 서초동 1310-5 』 에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 하기 금액을 「감정평가업자의 보수에관한기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평가수수료		₩143,251,844.-	※ 감정평가수수료 하한 적용 여비:100,000원 공부발급비:11,100원(토지이용계획확인서1,000원x1, 등기사항전부증명서9,600원, 토지대장500원) 109,516,000+(140,566,020,000×3/10,000×0.8) ≒143,251,844
실비	여 비	100,000	
	토지조사비		
	물건조사비		
	공부발급비	11,100	
	기타 실비	8,000	
	특별용역비		
합 계		₩143,370,000.-	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩14,337,000	
총 계		₩157,707,000.-	
기납부 착수금		₩	
정 산 청 구 액		₩157,707,000.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다. (사업자번호: 131-85-20933)

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 신한은행 100-017-453837 (예금주 : (주)경일감정평가법인경인지사)

◈ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호(14-230713-401)로 하여 주시기 바랍니다.

㈜경일감정평가법인 경인지사장

(TEL : (032)435-6100 FAX : (032)435-6135)

인증번호 : 14-230713-401-0

감 정 평 가 심 의 인 증 서

Certificate Appraisal Review

감정서번호	14-230713-401	심의일	2023-07-18
부의처	(주)경일감정평가법인	담당평가사	김문혁
제출처	우리자산신탁주식회사		
물건소재지	서울특별시 서초구 서초동 1310-5		
감정평가액	₩440,566,020,000		
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.

2023. 07. 18

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인

KYUNGIL

경일(경인)14-230713-401

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김문혁 金文赫 (인)

(주)경일감정평가법인 경인지사장 임 영 복 (서명 또는 인)

감정평가액	사천사백오억육천육백이만원정(₩440,566,020,000.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁주식회사	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	우리자산신탁주식회사	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사(수탁자)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작 성 일
		2023.07.14	2023.07.14	2023.07.18

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	토지	5,500.2	토지	5,500.2	80,100,000	440,566,020,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩440,566,020,000.-

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 정 희 재 (인)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 서초구 서초동 소재 '강남역(지하철2호선,신분당선)' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 우리자산신탁주식회사의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2023)	비고
1	서초동 1310-5	5,500.2	5,500.2	대	중로한면	정방형 평지	상업나지	3종일주	20,530,000	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 07월 14일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2023년 07월 14일 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 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 감정평가 시에는 감정평가서 기재내용, 금액 등이 달라질 수 있습니다.

■ 본건은 '서초아파트지구'내 토지로, 기준시점 현재 서초아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(안)'이 재열람공고(서울특별시 공고 제2023-1787호) 중인 상태인 바, 기존 '서초아파트지구 개발기본계획'내용을 기재하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바랍니다.

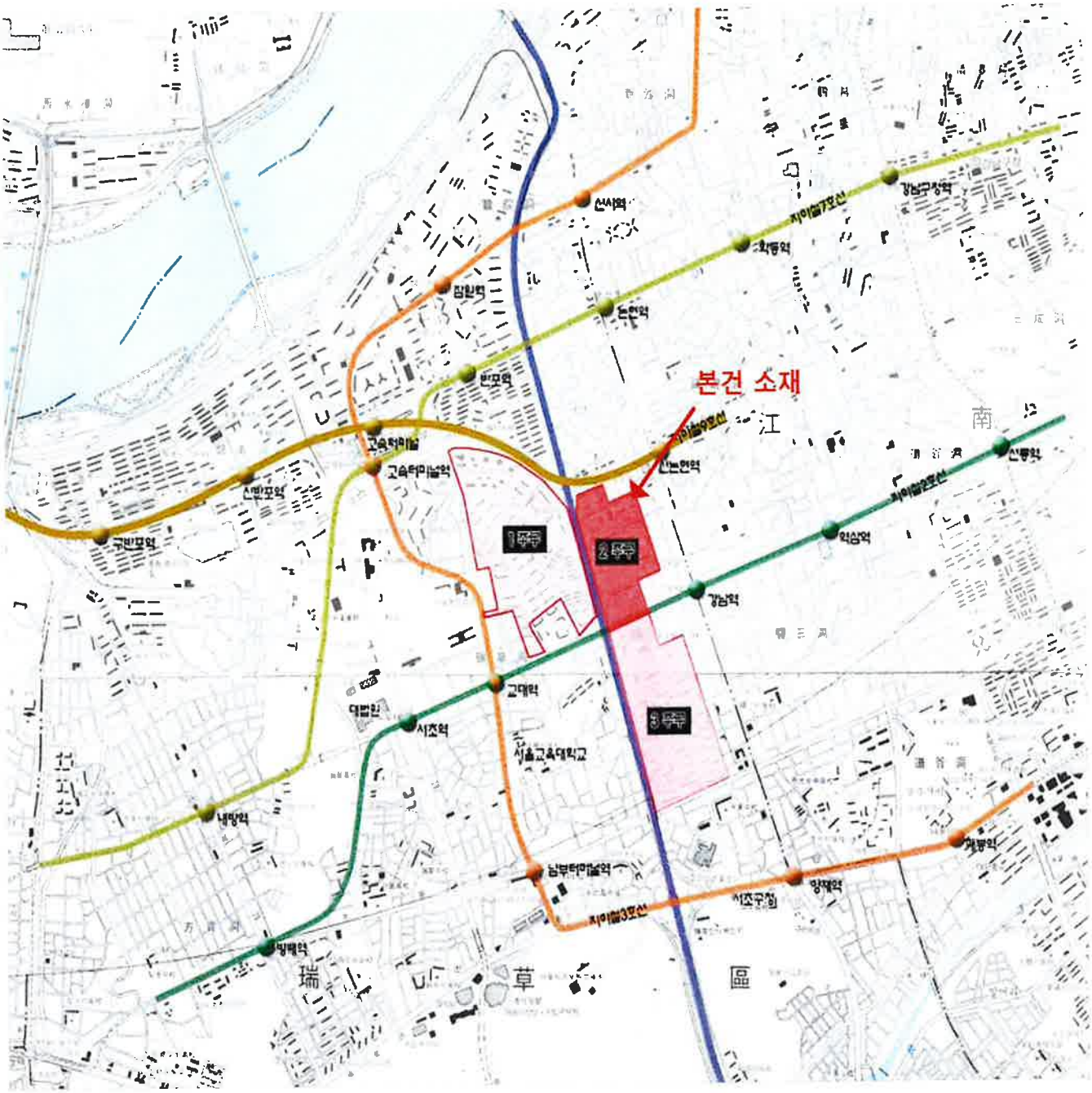
■ 본건의 건축허가 관련 내용은 아래와 같습니다.(출처:건축행정시스템 세움터)

구분	관련 내용
신고번호	2021-주거개선과-신축허가-2
위치	서울특별시 서초구 서초동 1310-5
대지면적(㎡)	5,500.2
주용도	제2종근린생활시설
건축면적/연면적(㎡)	2,722.27/26,282.8
허가/신고일	2021-12-31

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 서초아파트지구 관련 내용

(1) 위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 지구의 현황

지구명	위 치	면적(㎡)	도시계획사항	비 고
서초아파트지구	서울특별시 서초구 서초동 일대	1,187,271	1) 제3종일반주거지역, 아파트지구 2) 도시계획시설(도로, 공원, 학교, 녹지)	-

(3) 종합 개념

구분	내용
주구분할계획	1) 서울특별시아파트지구개발기본계획수립에관한조례에 의한 근린주구의 규모는 반경 400m 이내이고, 공동주택의 건설 세대수는 1,000~3,000세대로 분할하되 지역특수성이나 주변여건(도로구획, 생활권역, 행정구역) 등을 고려하여 주구분할 2) 주구별 활동공간 확보 및 생활환경의 질 제고와 생활권역을 고려해 3개의 근린주구로 계획
토지이용계획	1) 공공시설 및 중심시설의 분산배치로 접근성과 이용성 증대로 효율적인 토지이용계획 수립 2) 역세권 및 보행동선, 기존상권을 고려한 중심시설 계획 3) 지역여건변화를 고려하여 토지이용의 합리적 계획 수립
동선계획	1) 보행위주의 골격체계로 안전성 제고 2) 간선가로변 차량진출입제한 및 교차로 차량진출입구 불허와 가감속 차로 설치로 원활한 교통소통 유도 3) 학교, 지하철역사, 공원으로의 접근성 제고를 위한 보행네트워크 유도
공원녹지계획	1) 학교, 중심시설과 연접한 공원 배치로 접근성과 이용성 증대 확보 2) 간선가로변으로 녹지축 설치로 소음등의 악요소로부터 주거환경보호

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 토지이용계획

■ 지구면적표(단위:㎡)

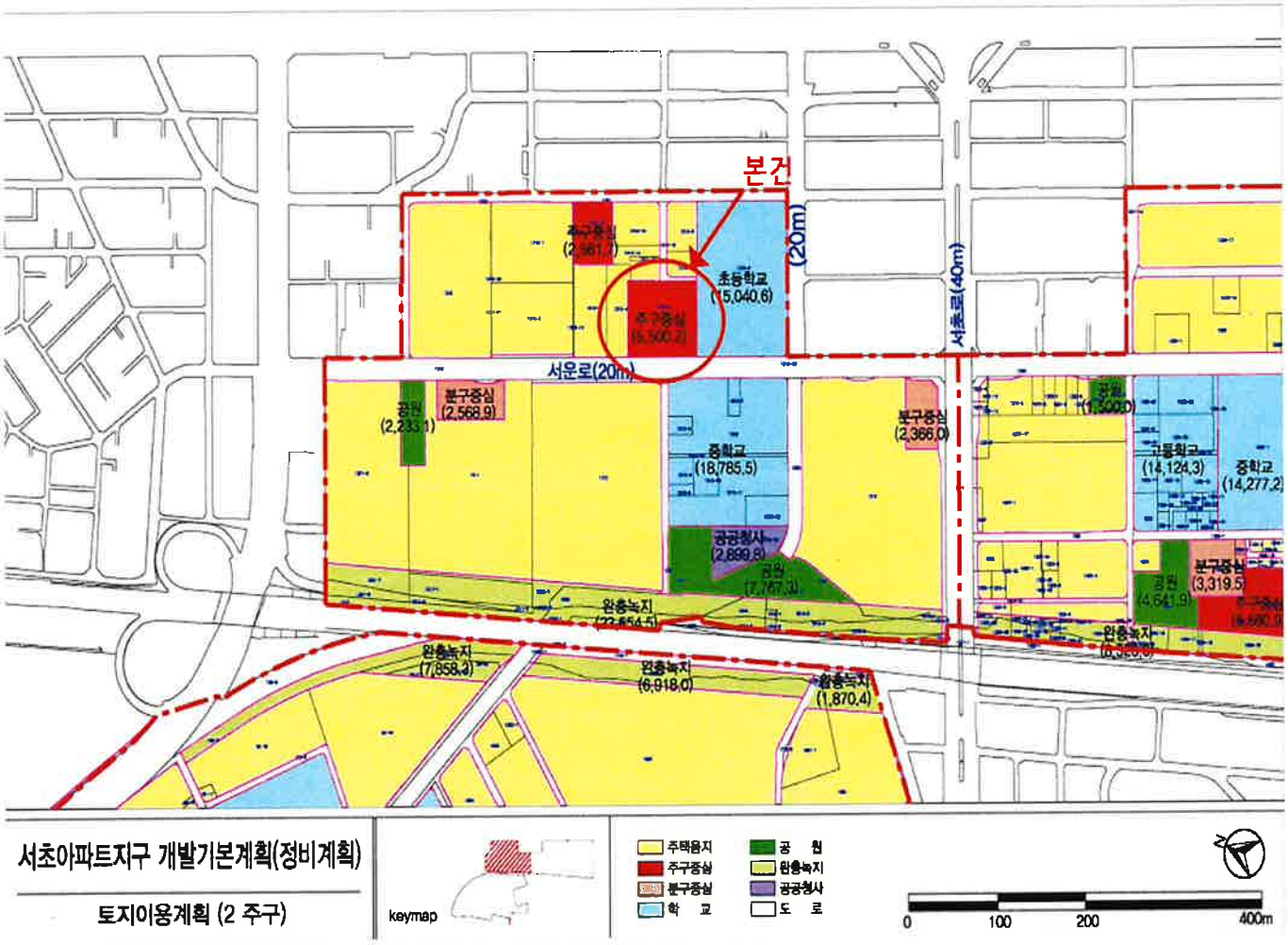
구분	계	1주구	2주구	3주구
변경전	1,187,271.0	524,214.0	246,916.0	416,141.0
변경후	1,187,271.0	524,214.0	246,916.0	416,141.0
비고	"변경 없음"	"변경 없음"	"변경 없음"	"변경 없음"

■ 토지이용계획 - 2주구

구 분		변경전		변경후		비 고
		면 적(㎡)	비 율(%)	면 적(㎡)	비 율(%)	
계		246,916.00	100.00	246,916.00	100.00	변경없음
주거용지	소계	132,426.00	53.64	132,426.00	53.64	변경없음
	주택용지	132,426.00	53.64	132,426.00	53.64	변경없음
중심시설	소계	12,996.80	5.26	12,996.80	5.26	변경없음
	지구중심	-	-	-	-	-
	주구중심	8,061.90	3.27	8,061.90	3.27	변경없음
	분구중심	4,934.9	2.00	4,934.9	2.00	변경없음
도시계획시설	소계	101,493.20	41.10	101,493.20	41.10	변경없음
	도로용지	31,212.40	12.64	31,212.40	12.64	변경없음
	공원용지	10,000.40	4.05	10,000.40	4.05	변경없음
	완충녹지	23,554.50	9.54	23,554.50	9.54	변경없음
	공공청사	2,899.80	1.17	2,899.80	1.17	변경없음
	학교용지	33,826.10	13.70	33,826.10	13.70	변경없음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 토지이용계획도 - 2주구



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 건축 규제계획

■ 용도 및 건폐율·용적률 등

가. 용도

구분	건축범위
주택용지	공동주택, 어린이놀이터, 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외한다), 유치원, 탁아소, 경로당, 공동주택관리용시설, 공급처리시설, 사회복지관, 생활권수련시설(청소년수련관, 청소년 문화의 집에 한함)
지구중심	제1,2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외), 복지시설(아동관련시설, 노인복지시설에 한함), 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 문화 및 집회시설(종교집회장, 공연장, 집회장, 전시장에 한함), 숙박시설(일반숙박시설에 한함), 판매시설, 위락시설(지구경계선으로부터 500m이내에 상업지역이 있는 경우에는 제외), 운동시설(옥외골프연습장 제외), 업무시설(금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한함), 기타 이와 유사한 용도의 시설로서 당해 지구의 규모 계획내용 및 주변도시계획 현황과 주거 및 교통상황 등을 감안하여 특히 필요하다고 인정하는 시설
주구중심	제1,2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점제외), 복지시설(아동관련시설, 노인복지시설에 한함), 의료시설(병원, 치과병원, 한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 문화 및 집회시설(종교집회장, 공연장, 집회장, 전시장에 한함), 판매시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 일반업무시설(금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한한다), 생활권수련시설(청소년수련관, 청소년 문화의 집에 한함)
문구중심	수퍼마켓과 일용품 등의 소매점, 공동주택의 부대시설 및 복리시설, 사회복지관, 생활권수련시설(청소년수련관, 청소년 문화의 집에 한함)
학교용지	학교시설
공원용지	공원시설
도로용지	도로시설
공공청사	공공청사
완충녹지	녹지시설

※ 1) 상기 건축물 용도규제사항은 해당 용도지역의 관련법규상 허용하는 용도범위내에서 적용
2) 학교보건법상 제6조1항 및 시행령 제4조의2의 상대 및 절대정화구역내 불허용도 불허

나. 건축선의 지정

○ 관계법령의 건축선 규정에 따름

다. 건폐율

구분	건폐율	비고
연 립 주 택	40% 이하	
저층아파트	30% 이하	
중층아파트	25% 이하	
고층아파트	20% 이하	반포현대아파트30%이하 적용
기타건축물	50% 이하	

라. 용적률

○ 기준(허용)용적률 : 주택용지 230%

○ 용적률 인센티브(상한용적률)

: 사업시행단위별 공공시설부담률에 따라 용적률 완화 차등 적용

※ 상한용적률은 서울시 도시계획조례 제55조10항 규정을 적용, 산출

상한용적률(%) = {1+1.3α}x기준용적률

(α:공공시설부지로 제공하기 전의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율)

○ 용적률 인센티브 대상 공공용지 : 도로, 공원, 녹지, 학교

- 도로, 공원, 녹지로 제공되는 면적은 100% 적용
- 학교로 제공되는 면적은 50%만 적용

마. 세대밀도

구 분	세대밀도(세대수/ha)	비고
연 립 주 택	60 ~ 150	주택용지+중심시설용지
저층아파트	70 ~ 250	
중층아파트	100 ~ 300	
고층아파트	150 ~ 400	

바. 건축물의 높이

구 분	건축물의 높이	비고
연 립 주 택	4층 이하	
저층아파트	5층 내지 7층	
중층아파트	8층 내지 12층	
고층아파트	13층 이상	
기타건축물	5층 이하	

※ 사업시행단위별 건축물의 높이는 사업시행인가전 서울특별시 건축위원회심의결과에 따름

사. 공동주택과의 이격거리

○ 공동주택간의 인동거리는 관계법령에 따름

아. 주택용지안의 녹지확보

○ 주택용지면적의 40% 이상의 녹지면적 확보

(단 반포현대아파트는 35%이상의 녹지면적 확보)

자. 주택공급별 규모비율

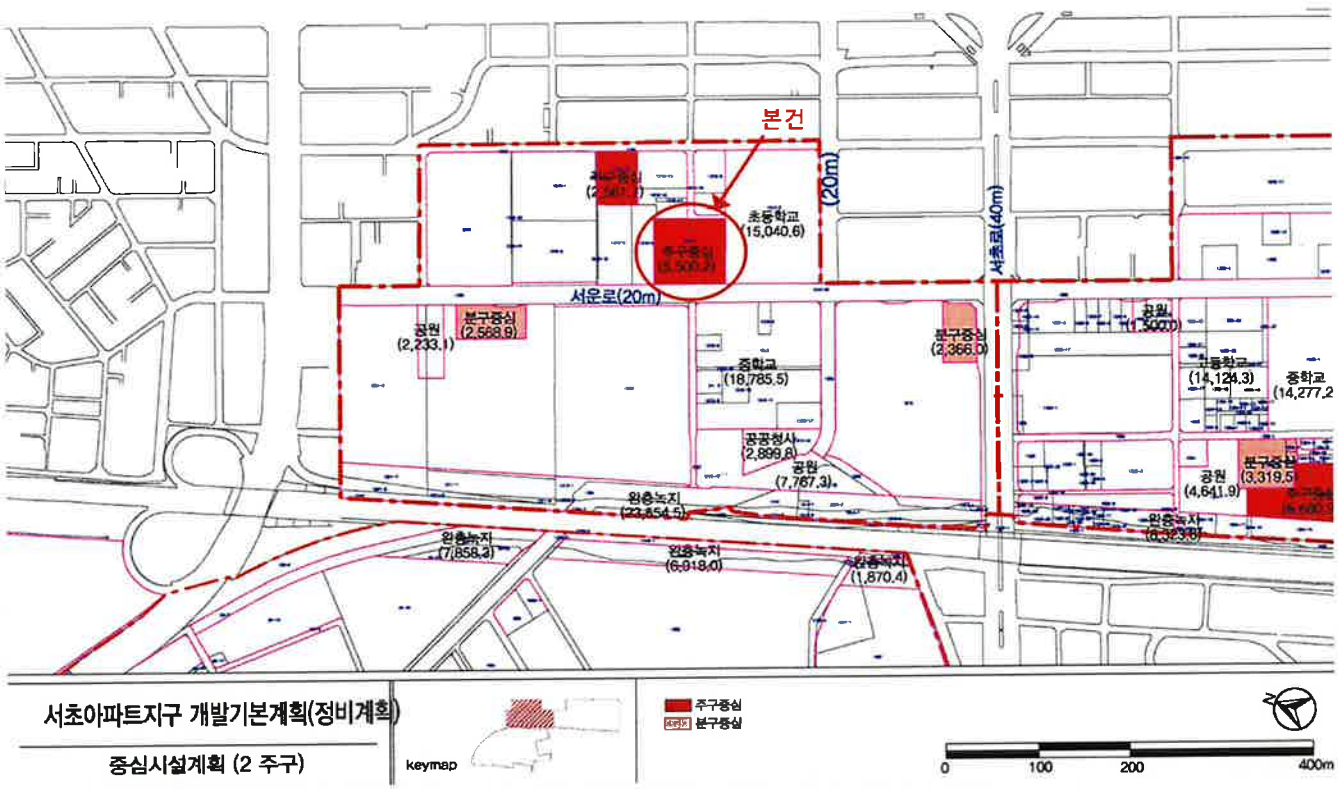
○ 관계법령에 따름

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 중심시설 건축계획 - 주구중심시설

구분	주구면적	주구중심			용 도	대지 최소 면적	건폐율	용수	비고
		위치	면적(㎡)	비율(%)					
1주구	524,214.0	1	2,538.4		제1,2종 근린생활시설(만마시술소, 단란주점제외), 복지시설(아동관련시설, 노인복지시설에 한함), 의료시설(병원,치과병원,한방병원에 한함), 교육연구시설(학교제외), 문화 및 집회시설(종교집회장, 공연장, 집회장, 전시장에 한함), 판매시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 일반업무시설(금융업소 및 사무소, 국가 또는 지방자치단체의 청사에 한한다), 생활권수련시설(청소년수련관, 청소년 문화의 집에 한함)	1,000㎡ 이상	50% 이하	5층 이하	
		2	4,887.0						
		3	7,572.8						
		소계	14,998.2	2.86					
2주구	246,916.0	1	2,561.7						
		2	5,500.2						
		소계	8,061.9	3.27					
3주구	416,141.0	1	5,580.9						
		2	8,206.8						
		3	2,234.70						
		4	2,751.6						
		소계	18,774.00	4.51					
합계	1,187,271.0	합계	41,834.10	3.52					

■ 중심시설계획도 - 2주구



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. 지역분석

광역지도	세부지도
	

1. 사회적요인

(1) 자연환경

■ 서초구는 서울특별시 정남쪽에 위치하며, 북측은 한강을 경계로 용산구가 위치하고, 남측은 성남시 및 과천시와 경계를 이루고 있으며, 동측은 강남대로를 경계로 강남구와 경계를 이루고, 서측은 동작대로를 경계로 하여 동작구 및 관악구와 경계를 이루고 있음. 서초구는 서울의 최남단으로 한강과 우면산, 구룡산, 대모산, 청계산 등으로 둘러싸여 자연과 아름다운 조화를 이루고 있음.

■ 서초구는 대법원, 대검찰청, 서울중앙지방법원 등이 위치한 법조단지와 예술의전당, 국립국악원, 국립중앙도서관이 소재하는바, 대한민국의 경제, 문화예술 및 법조 행정의 중심지이며, 강남고속버스터미널과 남부시외버스터미널이 소재하는 교통의 요충지임. 또한 서초구는 경부고속도로의 관문으로서 시가지는 대체로 구획정리가 완료되어 도시기반시설이 잘 갖추어져 있고, 대단위 아파트 등 공동주택이 밀집한 중산층의 거주지로 형성되어 있음. 특히 생활환경이 편리하므로 외국인들이 많이 거주하여 속칭 프랑스타운을 형성될 정도로 잘 가꾸어져 있음.

■ 구 외곽은 개발제한 구역으로서 녹지대를 형성하고 있으며 녹지대 일부에 위치한 자연부락은 취락구조 개선사업을 통하여 전원주택이 형성되었으며, 일부 지역은 개발제한구역을 해제하여 공공임대아파트 단지를 형성하고 있음. 전체적으로는 시가지가 잘 정비된 지역으로 구 전체면적의 51%가 GREEN BELT인 쾌적한 도시환경을 구비하고 있음.

(2) 인문환경

1) 인구 변동 분석

가) 시군구 단위 인구변동 추이

구분 / 연도별	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2020	173,502	0.17	425,126	-1.32	2
2021	170,244	-1.88	412,279	-3.02	2
2022.12	167,749	-1.47	404,325	-1.93	2

(다 음 페 이 지)

나) 읍면동별 인구변동추이

구분	인구변화		
	인구수(명)	세대수(가구)	전년대비 인구증감(%)
합계	404,704	168,025	2.41
서초1동	20,477	9,497	2.16
서초2동	26,468	11,656	2.27
서초3동	32,086	15,224	2.11
서초4동	30,303	10,677	2.84
잠원동	26,239	10,518	2.49
반포본동	280	139	2.01
반포1동	34,140	14,828	2.30
반포2동	15,667	4,994	3.14
반포3동	22,530	7,807	2.89
반포4동	18,801	7,083	2.65
방배본동	20,651	7,960	2.59
방배1동	16,728	7,491	2.23
방배2동	18,491	8,018	2.31
방배3동	17,360	6,485	2.68
방배4동	23,124	9,613	2.41
양재1동	42,405	17,850	2.38
양재2동	21,532	10,935	1.97
내곡동	17,422	7,250	2.40

다) 전출입현황

연 도	총 이 동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2022	서초구	46,909	52,594	20,162	23,147	15,146	17,846

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 주택 수 및 보급률

(2021. 서초구 통계연보)

계	일반가구수	합계(호)	유형별 주택 수(호)						보급률
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	(%)
2018	172,918	132,040	984	4,323	93,299	5,592	25,426	2,416	76.40
2019	173,199	131,777	975	4,262	92,106	5,489	26,531	2,414	76.10
2020	173,502	133,528	871	3,579	94,499	5,356	26,931	2,292	77.00

* 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

가) 의료기관 현황

(2021. 서초구 통계연보)

연도	종합병원	병원	의원	치과	한방병원	한의원	보건소	보건분소	부속의원	요양병원
	병상수	병상수	병상수	병상수	병상수	병상수	병상수	병상수	병상수	병상수
2020	1	13	661	311	5	244	1		2	4
	1,356	1,057	298	8	369	6				582

나) 학교현황

(2021. 서초구 통계연보)

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2020	26	24	16	11	1	1	26	4

다) 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

구분	계	단독	다가구	다세대	연립	아파트
전국('22.11)	467,036	41,250	3,841	31,419	11,384	379,142
수도권	167,260	11,761	8,675	28,332	5,822	119,803
서울	38,745	897	294	14,147	1,125	22,282

라) 미분양현황

구분	'22.1	'22.2	'22.3	'22.4	'22.5	'22.6	'22.7	'22.8	'22.9	'22.10	'22.11	'22.12
전국	21,727	25,254	27,974	27,180	27,375	27,910	31,284	32,722	41,604	47,217	58,027	-
수도권	1,325	2,318	2,921	2,970	3,563	4,456	4,529	5,012	7,813	7,612	10,373	-
서울	47	47	180	360	688	719	592	610	719	866	865	-
서초구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(다 음 페 이 지)

2. 경제적 요인 분석

(1) 지역경제 현황분석

1) 일반 현황

(2021. 서초통계연보)

구분	사업체수			종사자수		
	2018	2019	비중	2018	2019	비중
합계	46,540	46,940	100	438,733	438,985	100
건설업	1,663	1,603	3	62,442	62,873	14
공공행정, 국방 및 사업보장행정	65	67	0	11,283	11,410	3
광업	4	3	0	30	8	0
교육서비스업	2,615	2,688	6	21,404	22,768	5
금융 및 보험업	930	990	2	18,539	17,835	4
농업, 임업 및 어업	3	3	0	37	39	0
도매 및 소매업	12,079	11,890	25	67,696	66,616	15
보건업 및 사회복지 서비스업	1,661	1,663	4	20,757	21,162	5
부동산업	3,281	3,508	8	14,381	14,516	3
사업시설관리, 사업지원 및 임대서비스업	1,273	1,328	3	56,487	52,336	12
수도, 하수 및 폐기물처리, 원료재생업	17	18	0	281	305	0
숙박 및 음식점업	6,646	6,554	14	33,522	31,160	7
예술,스포츠,여가관련서비스업	1,321	1,343	3	6,478	7,649	2
운수 및 창고업	1,566	1,611	3	9,020	10,027	2
전기,가스 증기 및 공기조절공급업	13	18	0	150	224	1
전문, 과학 및 기술 서비스업	6,713	6,892	15	67,657	68,949	16
정보서비스업	2,181	2,286	5	30,389	32,357	7
제조업	102	101	0	3,434	1,075	1,068
협회 및 단체, 수리 기타 개인서비스업	138	144	0	1,535	1,638	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 서초구의 2019년 산업별사업체수는 도소매업, 전문,과학 및 기술서비스업, 숙박 및 음식점업 순으로, 종사자수는 전문과학 및 기술서비스업, 도매 및 소매업, 건설업, 사업시설관리 사업지원 및 임대서비스업 순으로 높은 비율을 차지하고 있음. 도소매업과 숙박 및 음식업, 사업시설관리, 사업지원 및 임대서비스업의 종사자가 줄어들고 전문, 과학 및 기술서비스업, 건설업 등의 종사자가 전년대비 다소 증가하였음.

■ 서초구에는 잠원동 리버사이드호텔에서 염곡지하차도 사이에 남북으로 길게 뻗은 강남대로가 소재하고 이 대로를 통해 강남구와 경계를 이루고 있음. 강남대로변과 남부순환로와 테헤란로변을 중심으로 대규모의 업무용, 상업용 빌딩 및 상가가 형성된 번화한 노선상가지대로 형성되어 있으며, 서초로 및 교대전철역과 서초전철역 주변은 법원 및 검찰청과 서울교육대학이 위치하여 사무실(일명 법조타운)과 점포가 고르게 형성되어 있음.

■ 연간 4,000만의 승객이 이용하는 강남고속터미널은 센트럴시티와 신세계백화점 및 메리어트호텔이 성업 중이고 양재동은 하나로마트, 포스코트, 이마트 등이 소재하는바 도소매업과 숙박 및 음식점업이 차지하는 비중이 높게 나타나고 있음.

■ 삼성, LG 및 KT 연구센터가 우면동에 위치하고 있으며, 서울특별시의 IT관련 R&DC산업의 창업지원과 서초동에 대법원 및 대검찰청 등의 법조타운과 양재동의 가정, 행정법원이 위치하므로 전문,과학 및 기술서비스업의 비중도 높은 편임.

■ 업무용 및 상업용 고층건물과 백화점, 호텔, 전문직 업종, 연구단지 등 비교적 고수익업종이 소재하므로 임대료수준도 높은 편이며, 지가수준도 매우 높은 편임.

2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

가) 서울내곡 공공주택지구(출처:서울주택도시공사)

① 목적

- 저소득층의 주거안정과 무주택 서민의 내집마련 기회 확대

② 사업개요

사업기간	- (1공구) 지구지정고시일(2009.12.03)~2020.06.30 - (2공구) 지구지정고시일(2009.12.03)~2020.12.31 - (3공구) 지구지정고시일(2009.12.03)~2020.12.31 - (1공구: 2020. 6. / 2공구: 2025. 12. / 3공구: 2023.06.)
사업규모 (면적/사업비등)	- 면적: 811,616.1㎡(1공구: 525.139.8㎡, 2공구: 50,575.2㎡, 3공구: 235,901.1㎡) - 주택건설 : 4,630세대
추진현황 및 일정	- 2009.10.20. 주민공람공고 - 2009.12.03. 지구지정고시(국토부고시 제2009-1137호) - 2010.04.27. 지구계획승인고시(국토부고시 제2010-241호) - 2010.05.31. 보상계획공고(한겨레, 한국경제) - 2010.12. 협의보상개시 - 2010.12.08. 이주대책공고 - 2020.08. 1공구 공사완료 공고 - 2023.01. 2,3공구 진행중
영향권	내곡동, 신원동, 염곡동, 원지동 지역
지가수준에 미치는 영향	서울내곡 공공주택지구는 사업이 완료되어 지적정리 중이며, 상권이 점차 활성화되고 있어 지속적인 지가 상승하였으며 사업지구 주변은 토지거래허가구역의 지정과 개발제한구역으로 토지가격에 미치는 영향은 미미한 것으로 판단되며 향후 강남권 남부의 주택 공급 확대, 인근 과천 및 성남의 신도시개발에 따른 대체 토지수요와 더불어 주변에 개발지역 확대 및 기반시설 확충의 효과가 있어 장기적으로 인근 지역의 지가에 긍정적 효과를 미칠 것으로 예상됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 관련자료(도면 등)

토지이용계획



위치도



나) 서초성뒤마을 공공주택지구(출처:서울주택도시공사)

① 목적

- 우면산 자연, 남부순환도로 주변 교육·문화공간과 연계하고 20~30대 유동인구 기반의 일자리 준비 공간을 형성하기 위한 예술·문화와 더불어 배우고 일하는 공유 정주공간로 조성

② 사업개요

사업기간	- 2017.09.27. ~ 2027.12.31.
사업규모(면적/사업비등)	- 개발면적 : 133,004㎡ - 건설호수 : 813호(행복주택 357, 공공분양 177, 민간분양 406)
추진현황 및 일정	- 2017.04.13. 주민공람공고(서울시공고 제2017-925호) - 2017.09.27. 지구지정고시(서울시고시 제2017-343호) - 2019.01.08. 지구지정 변경 및 지구계획 승인(서울시고시 제2019-8호) - 2019.12.30. 지구계획 변경 승인(서울시고시 제2019-457호) - 2020.11.17. 보상계획공고(열람기간 : 2020.12.04.까지) - 2021.02.09. 주택건설사업계획 승인(서울시고시 제2021-82호) - 2021.09.~10 보상협의계약체결 및 이주대책 등 신청 접수 - 2021.12.03. 수용재결신청(21수용1450) - 2022.12.30. 지구계획 변경(2차) 승인(서울시고시 제2022-533호) - 2022.01.21.~02.09.수용재결 열람공고(서초구 가로행정과) - 2023.01.~ 재결 확정 및 공탁 ※ 수용재결 심의 및 확정(토지, 수용개시일: `23.01.04.) - 2023.03.~ 자진이주 독려 등
영향권	- 사당역인근 및 예술의 전당 부근 방배동지역
지가수준에 미치는 영향	서초 성뒤마을 공공주택지구는 당초 개발행위제한지역으로 지정되었고 남부순환로 건너편은 기존 주거지역이며 인근은 임야로 둘러싸여 있고 단지 규모가 작아 지가에 영향은 미미한 것으로 판단되며 향후 기반시설 확충의 효과가 있어 장기적으로 인근 지역의 지가에 긍정적 효과를 미칠 것으로 예상되며 사업 진척도에 따라 영향이 구체적으로 나타날 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 관련자료(도면 등)

토지이용계획



지형도면



조감도



다) 주택재건축정비사업(서초권)(출처:서초구 공동주택&재건축정보포털)

① 목적

- 노후된 주거환경과 기반시설 개선을 통한 주민생활편익 증진의 도모

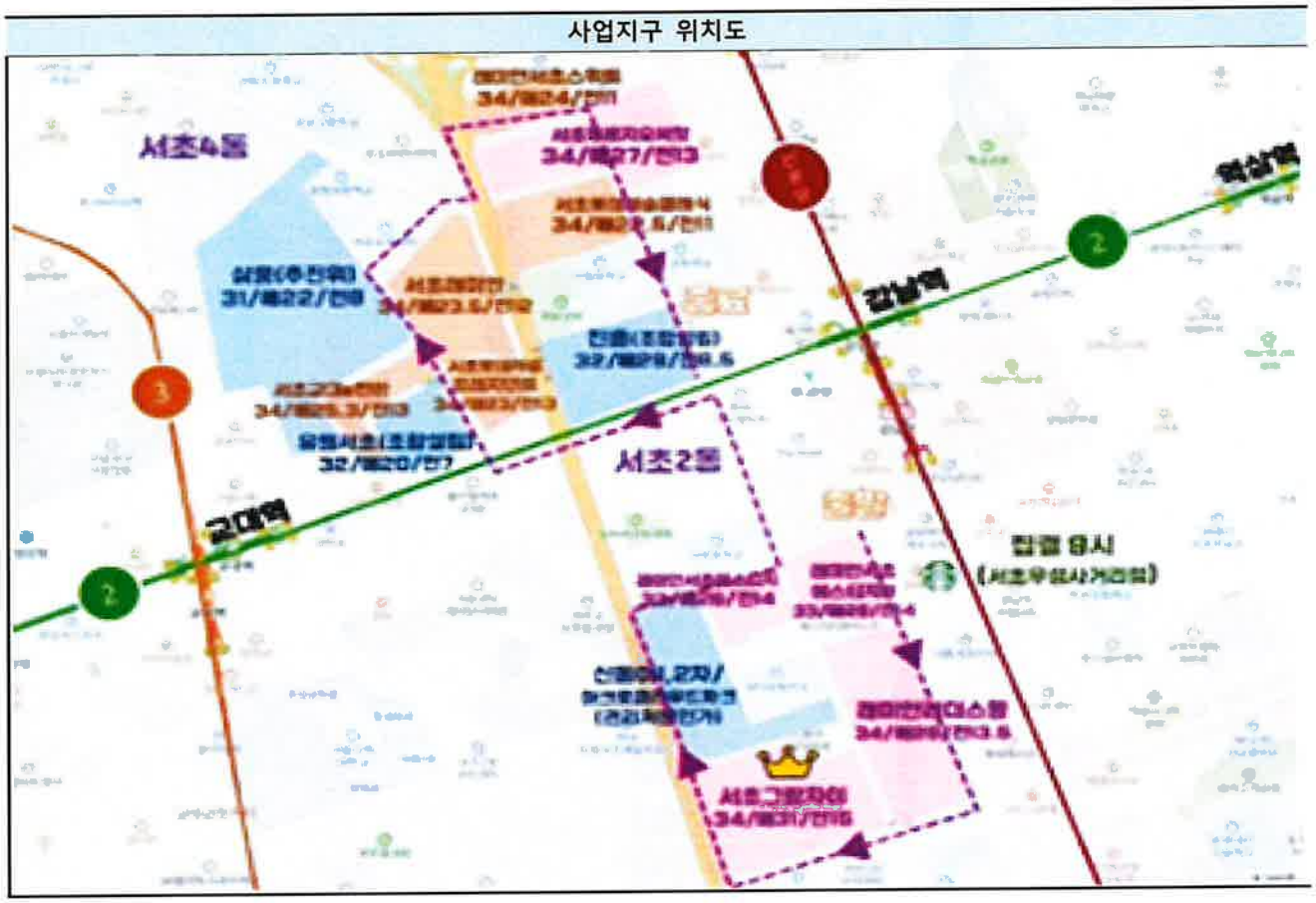
② 사업개요

사업기간	2022년 기준
사업규모(면적 등). 추진현황 및 일정	① 서초진흥 주택재건축정비사업 - 조합설립인가 서초동 1315번지 외 4필지 구역면적 : 37,874.9㎡ 신축 : 615세대 - 2004.05.13.추진위원회 승인 - 2010.08.05.재건축 안전진단 - 2020.03.12.조합설립인가 - 2021.11.24.신속통합기획 사업지 신청서 제출 - 2022.03.23.'서초로 지구단위계획' 서울시 도시건축공동위원회 ② 서초신동아 주택재건축사업 - 관리처분계획인가 서초동 1333번지(DL이앤씨) 구역면적 : 56,917.3㎡ 신축 1,340세대 - 2003.12.19.조합설립추진위원회 승인 - 2004.12.27.서초아파트지구 개발기본계획변경 - 2015.04.10.조합설립인가 - 2016.03.07.조합설립변경 - 2016.08.23.市 건축교통통합심의 - 2017.03.31.사업시행인가 - 2018.05.15.관리처분계획인가
영향권	서초동 일대
지가수준에 미치는 영향	노후된 아파트단지의 재건축이 추진되고 있는 지역으로 그동안 활발하게 재건축이 추진되다가, 분양가상한제의 시행과 조합내 소송 등으로 사업 진행에 다소 어려움을 겪기도 하지만, 재건축사업은 토지가격 상승에 긍정적인 영향을 미치고 있으며 당분간 지가상승요인으로 작용할 것으로 전망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 관련자료(도면 등)

사업지구 위치도



(2) 경제환경변화

■ 서초구는 지하철 2호선, 3호선, 4호선 및 7호선, 9호선, 신분당선과 강남순환고속도로와 남부순환로, 강남대로, 양재대로 등을 통해 수도권의 광역 접근성 및 시내 주요지역으로의 접근성이 양호하며, 도로교통 조건이 계속해서 발전함에 따라 지역의 유동인구는 높은 편임.

■ 2019년 초에 개통된 서리풀터널(정보사터널)은 강남, 서초, 동작을 연결하여 터널주변 및 내방역 이수역 주변에 개발요인으로 작용하여 최근 2~3년 간 뚜렷한 지가상승요인이 되었으나 최근 경기침체 등으로 인하여 지가는 안정화 되는 추세임. 또한 염곡사거리 현대기아차그룹 본사 사옥, 서초동 강남역 일원의 서초삼성타운, 양재 이마트 및 포스코트, 하나로마트 등 대형 할인매장의 존재와 강남순환고속도로 개통으로 접근성이 개선됨에 따라 지역상권이 활성화 되어 전체 사업체수 및 종사자수는 다소 증가하고 있음.

■ 우면 공공주택지구의 사업이 완료되었으며, 서울내곡 공공주택지구도 일부완료 및 진행단계에 이르러 서초구의 변두리지역이었던 우면동, 내곡동, 신원동 지역이 상대적으로 도시화되었으며, 방배동 성뒤마을 공공주택지구는 개발면적이 133,004㎡으로 비교적 소규모의 개발로 아파트 2개 단지의 개발이 예정되어 있어 주변은 지가상승을 기대할 수 있으나 규모가 작아 상대적으로 지가에 미치는 영향은 작을 것으로 예상됨.

■ 서초구는 도매 및 소매업, 사업시설관리 및 임대서비스업에 종사자가 전년대비 다소 감소추세이며, 고금리 기조로 전환됨에 따라 투자수요가 위축되고 자금시장이 경색되고 있는바, 양호한 경제환경에도 불구하고 수년간 이어져오던 지가의 강보합세 추세는 꺾일 것으로 전망됨.

IV. 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 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가(원/㎡)
가	서초동 1310-16	2,561.7	대	3종일주	주거기타	소로한면	세장형 평 지	17,350,000

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
2023.01.01 ~ 2023.07.14 (서울특별시 서초구 주거지역)	0.139 (1.00139)	(1 + 0.00084) × (1 + 0.00039 × 44/31) ≒ 1.00139

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	1.07	본건은 표준지보다 가로의 폭 등에서 우세합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	1.00	대체로 유사합니다.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.02	본건은 표준지보다 인근토지의 이용상황 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	1.04	본건은 표준지보다 형상, 접면도로의 상태 등에서 우세합니다.
	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			**1.135**	

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 토정30241-36538, 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.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	서초동 1323-8	377.4	대	3종일주 주거나지	세장형 광대세각	2021.07.23	기타담보	65,900,000 (11,830,000)
2	반포동 722	379.5	대	3종일주 상업용	부정형 세각(가)	2022.04.21	담보	75,400,000 (12,910,000)
3	반포동 748-12	455.4	대	3종일주, 일반상업 상업용	세장형 광대한면	2022.05.31	자산 재평가	117,000,000 (49,900,000)
4	잠원동 28-7	556.4	대	3종일주 상업기타	사다리 세로(가)	2021.11.16	담보	71,000,000 (9,540,000)
5	잠원동 27-8	3,043.3	대	3종일주, 일반상업 업무용	부정형 광대소각	2022.11.15	담보	85,800,000 (35,000,000)
6	역삼동 818-7	280.2	대	3종일주 상업용	사다리 세각(가)	2022.12.14	조세	61,600,000 (25,870,000)
7	역삼동 813	278	대	2종일주 상업용	세장형 소로각지	2023.05.10	담보	86,800,000 (28,790,000)
8	논현동 199외	621.8	대	3종일주, 일반상업 상업용	사다리 광대소각	2023.02.27	기타담보	119,900,000 (55,570,000)
9	논현동 199-5	465.8	대	3종일주, 일반상업 상업용	세장형 광대세각	2022.09.13	담보	110,000,000 (62,200,000)
10	논현동 17-1	172.6	대	3종일주 상업용	사다리 세로(가)	2022.10.26	담보	95,000,000 (12,840,000)
11 (본건)	서초동 1310-5	5,500.2	대	3종일주 상업용	정방형 중로한면	2022.05.25	담보	66,900,000 (21,660,000)
12 (본건)	서초동 1310-5	5,500.2	대	3종일주 상업용	정방형 중로한면	2023.05.17	담보	79,100,000 (20,530,000)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS, 평가사례 (12) 당법인 심사완료건)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역 이용상황	형상 도로조건	거래시점	실거래가액(원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가(원/㎡))
A	서초동 1323-36	43.5	대	3종일주 주거나지	가장형 광대한면	2021.06.18	4,366,390,000	100,000,000 (9,557,000)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 4,366,390,000원 / 43.5㎡ ≒ 100,000,000원/㎡							
B	반포동 722-1	413.7	대	3종일주 상업용	부정형 세로(가)	2021.03.12	30,500,000,000 (건물포함)	73,700,000 (10,620,000)
비고	- 사례 건물의 노후화로 거래 관행 등을 고려하여 건물은 토지가액에 포함하여 산정하였습니다. - 토지가격 : 30,500,000,000원 / 413.7㎡ ≒ 73,700,000원/㎡							
C	반포동 707-10	222.3	대	3종일주 상업용	세장형 세로(가)	2022.02.10	14,480,000,000 (건물포함)	65,100,000 (12,770,000)
비고	- 사례 건물의 노후화로 거래 관행 등을 고려하여 건물은 토지가액에 포함하여 산정하였습니다. - 토지가격 : 14,480,000,000원 / 222.3㎡ ≒ 65,100,000원/㎡							
D	잠원동 13-5	244.8	대	3종일주 상업용	사다리 소로한면	2022.05.09	18,500,000,000 (건물포함)	70,300,000 (14,750,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2020.02.20), 면적 : 959.84㎡ 건물단가 : 1,400,000원/㎡×48/50≒1,344,000원/㎡ 건물가격 : 1,344,000원/㎡×959.84㎡≒1,290,024,960원 토지가격 : 18,500,000,000원-1,290,024,960원≒17,209,975,040원 토지단가 : 17,209,975,040원/244.8㎡≒70,300,000원/㎡							
E	잠원동 28-7	556.4	대	3종일주 상업기타	사다리 세로(가)	2021.09.27	40,068,000,000 (건물포함)	72,000,000 (9,540,000)
비고	- 사례 건물의 노후화로 거래 관행 등을 고려하여 건물은 토지가액에 포함하여 산정하였습니다. - 토지가격 : 40,068,000,000원 / 556.4㎡ ≒ 72,000,000원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
F	역삼동 739	422.9	대	3종일주 상업용	가장형 중로각지	2022.02.16	28,500,000,000 (건물포함)	64,300,000 (27,900,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2002.04.12), 면적 : 1,761.21㎡ 건물단가 : 1,200,000원/㎡×31/50≒744,000원/㎡ 건물가격 : 744,000원/㎡×1,761.21㎡≒1,310,340,240원 토지가격 : 28,500,000,000원-1,310,340,240원≒27,189,659,760원 토지단가 : 27,189,659,760원/422.9㎡≒64,300,000원/㎡							
G	역삼동 813	278	대	2종일주 상업용	세장형 소로각지	2022.08.31	24,400,000,000 (건물포함)	87,800,000 (30,260,000)
비고	- 사례 건물의 노후화로 거래 관행 등을 고려하여 건물은 토지가액에 포함하여 산정하였습니다. - 토지가격 : 24,400,000,000원 / 278㎡ ≒ 87,800,000원/㎡							
H	논현동 16-7	290.1	대	3종일주 주거기타	세장형 세로(불)	2020.12.23	21,938,700,000 (건물포함)	75,600,000 (6,465,000)
비고	- 사례 건물의 노후화로 거래 관행 등을 고려하여 건물은 토지가액에 포함하여 산정하였습니다. - 토지가격 : 21,938,700,000원 / 290.1㎡ ≒ 75,600,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본 건 인 근	중로변	75,000,000~85,000,000원/㎡	-
위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.			

▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	서울			서초구			서초동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	99.20	87.30	57	134.32	115.12	4	138.98	138.98	1

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	사정보정※2	시점수정※3	지역요인※4	개별요인※5	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	73,700,000	1.000	1.09179	1.000	0.877	70,567,737		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정		지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	4.061	4.06
	17,350,000	1.00139		-	-	17,374,117		

※1 사례선택

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※2 사정보정

사례의 경우 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.000)

※3 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2021.03.12 ~ 2023.07.14 (서울특별시 서초구 주거지역)	9.179	1.09179	2023년 05월 연장적용

※4 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※5 개별요인 비교

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.05	0.90	0.91	1.02	1.00	1.00	0.877

표준지는 거래사례보다 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세하나 접근조건(인근교통시설과의 거리 및 편의성 등) 및 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세하여 종합적 비교시 열세합니다.

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	17,350,000	1.00139	1.000	1.135	4.06	80,061,666	80,100,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	5,500.2	80,100,000	440,566,020,000	-
합 계	**5,500.2**	-	**440,566,020,000**	-

(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(D)"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/㎡))
D	잠원동 13-5	244.8	대	3종일주 상업용	사다리 소로한면	2022.05.09	18,500,000,000 (건물포함)	70,300,000 (14,750,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2020.02.20), 면적 : 959.84㎡ 건물단가 : 1,400,000원/㎡×48/50≒1,344,000원/㎡ 건물가격 : 1,344,000원/㎡×959.84㎡≒1,290,024,960원 토지가격 : 18,500,000,000원-1,290,024,960원≒17,209,975,040원 토지단가 : 17,209,975,040원/244.8㎡≒70,300,000원/㎡							

※ 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
2022.05.09 ~ 2023.07.14 (서울특별시 서초구 주거지역)	2.202	1.02202	2023년 05월 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(D)]

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	1.07	본건은 거래사례보다 가로의 폭 등에서 우세합니다.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 등	0.93	본건은 거래사례보다 인근교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세합니다.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.08	본건은 거래사례보다 인근토지의 이용상황 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	1.05	본건은 거래사례보다 형상, 접면도로의 상태 등에서 우세합니다.
	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			1.128	

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	70,300,000	1.000	1.02202	1.000	1.128	81,044,551	81,000,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	5,500.2	81,000,000	445,516,200,000	-
합 계	**5,500.2**	**-**	**445,516,200,000**	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	**440,566,020,000원**
거래사례비교법에 의한 시산가액	**445,516,200,000원**

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	440,566,020,000	-

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	서울특별시 서초구 서초동	1310-5	대	제3종 일반주거지역	5,500.2	5,500.2	80,100,000	440,566,020,000	
	합 계							₩440,566,020,000.-	
				이 하		여	백		

기준시점 : 2023. 07. 14

토지감정평가요항표

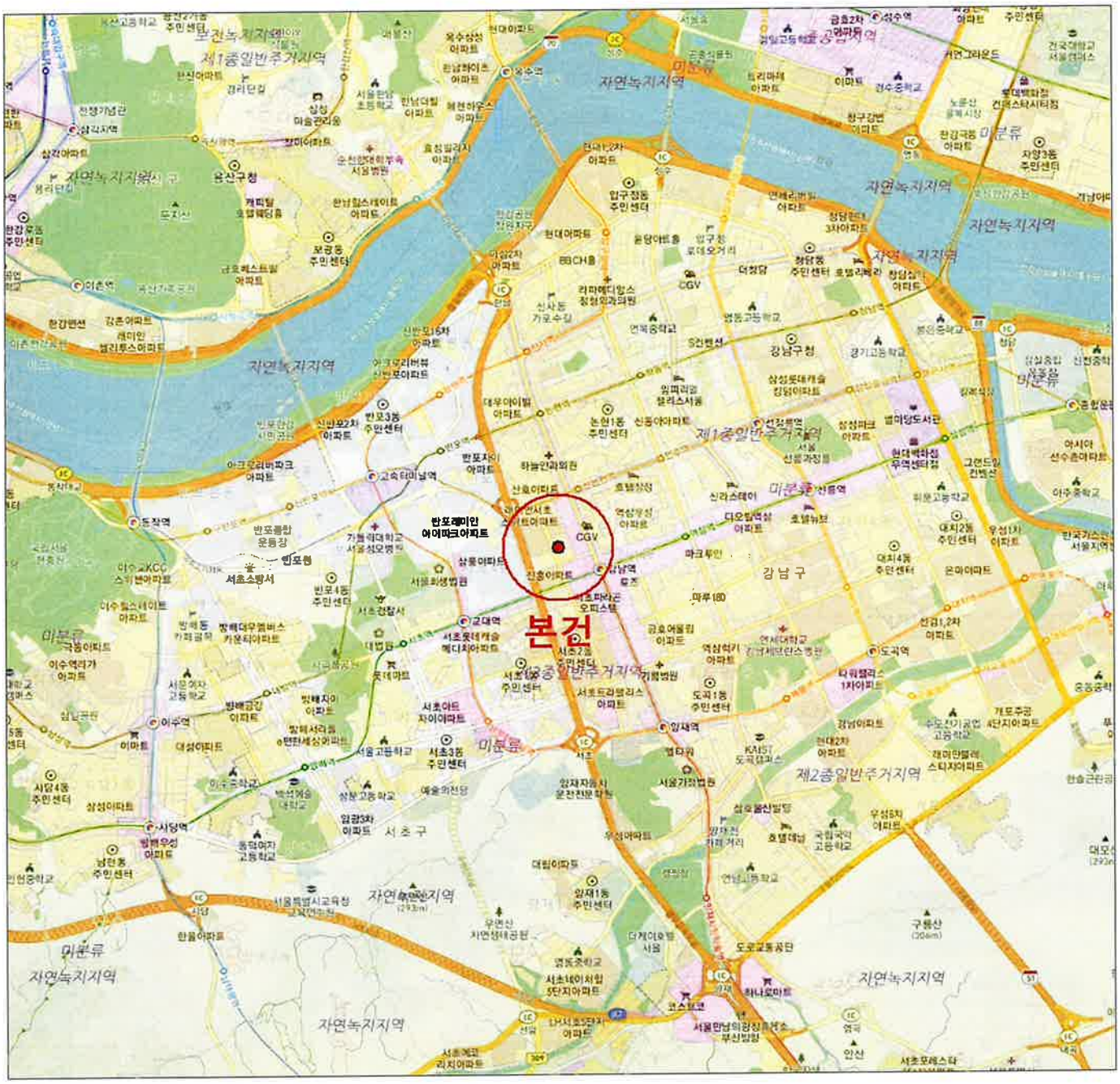
위 치	본건은 서울특별시 서초구 서초동 소재 '강남역(지하철2호선,신분당선)' 북서측 인근에 위치하고 있습니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 근린생활시설, 업무시설, 아파트 등의 부동산이 소재하고 있는 등 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 지하철(강남역, 신논현역)이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
형 상 및 이 용 상 황	본건은 등고 평탄한 정방형 토지로서 상업나지로 이용중입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 필지 서측으로 폭 약 20미터 내외, 동측으로 폭 약 5미터 내외의 아스팔트포장 도로와 각각 접하고있습니다.
토지이용계획 관 계	■ 기호 1) 도시지역, 제3종일반주거지역, 국토이용용도지구기타(주구중심), 아파트지구, 도로(접합), 상대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.
제시외 물건	-.
임 대 상 황	미상입니다.
공부와의 차이 및 기타사항	감정평가 의견란 Ⅰ. 감정평가 개요의 '5. 기타 참고사항'을 참고하시기 바랍니다.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	서울특별시 서초구 서초동 일대

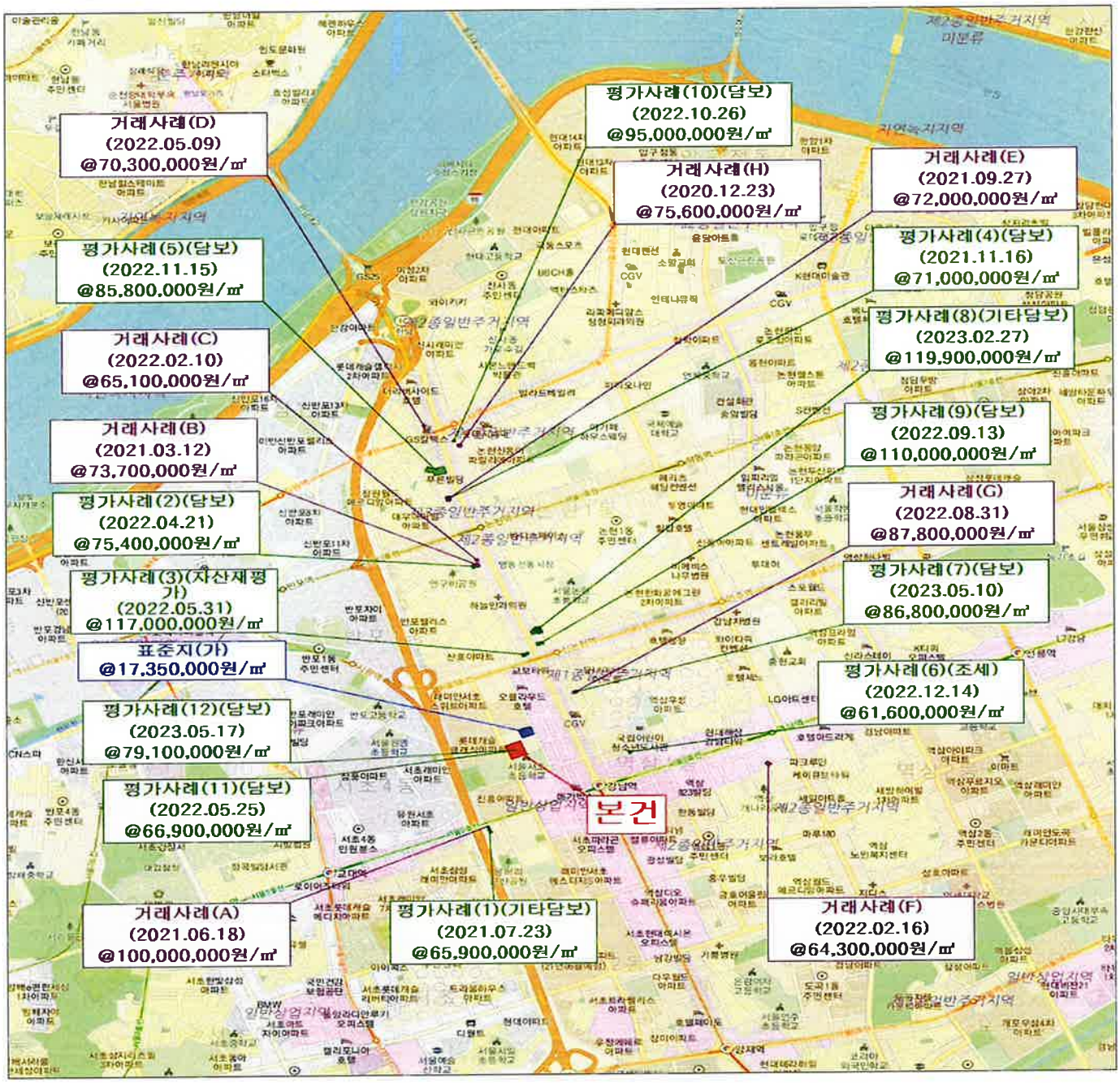


상 세 위 치 도

N

S

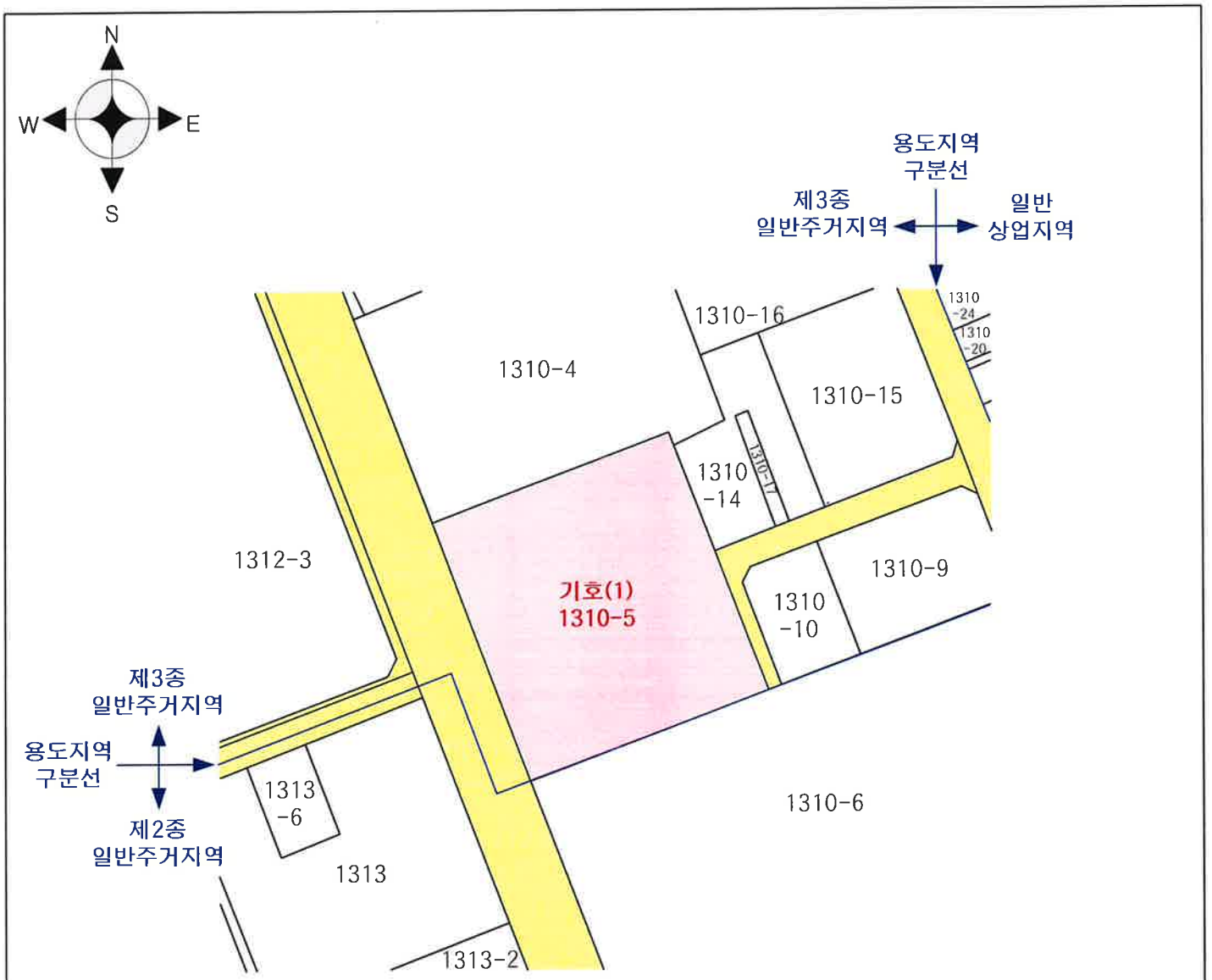
소 재 지	서울특별시 서초구 서초동 1310-5



14-230713-401

지 적 개 황 도

S = 1 : 1,800



범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로선		평가건물1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물2층		제시외건물

사 진 용 지



본 건 전 경



본 건 전 경



주 변 환 경



주 변 환 경