

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	(주)코람코자산신탁
건명	서울특별시 서초구 반포동 706-8 소재 부동산 [화영앤엘씨자산(주) 소유물]
감정평가서번호	DA254-012102

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.



감정평가법인 **대일감정원**
Daeil Appraisal Board

06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	서울특별시 서초구 반포동 706-8		
감정평가액	₩121,230,489,200.-		
부동산의 종류	토지·건물	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
압류	서초구(서울특별시)	2024-08-02	토지 일련번호(1)
	- 이 하 여 백 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2025.01.23

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 백성인

백

성인



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건



감정평가액	일천이백일십이억삼천사십팔만구천이백원정(W121,230,489,200.-)					
의뢰인	(주)코람코자산신탁		감정평가목적	공매		
제출처	(주)코람코자산신탁		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	화영앤엘씨자산(주)		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지,건물)		기준시점	조사기간	작성일	
(기타참고사항)	-		2025.02.24.	2025.02.24.	2025.02.25.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	852.5	토지	852.5	142,000,000	121,055,000,000
	건물	2,043.36	건물	2,043.36	-	175,489,200
	합계					₩121,230,489,200.-
			-	이 하 여 백	-	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 한진우					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 서초구 반포동 소재 지하철 7호선 및 신분당선 "논현역" 남서측에 인접하는 상업용 부동산으로서 (주)코람코자산신탁의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.02.24.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.02.24.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
- 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.
- 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 건물의 층별에 따라 가치를 달리하는바, 구분하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건은 등기사항전부증명서상 소유자는 "(주)코람코자산신탁"이나, 귀 사 요청에 의거 소유자는 "화영앤엘씨자산(주)"로 표기하였는바, 업무 진행시 참고하시기 바람.
2. 본건 토지와 건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서와 토지대장 및 일반건축물대장 등)와 현황 토지 및 건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
3. 본건 토지는 2개의 용도지역(일반상업지역, 제3종일반주거지역)에 걸쳐 있는 토지로서, 본건과 유사한 표준지를 기준으로 용도지역별 가격형성요인을 고려하여 감정평가 하였으며, 용도지역별 면적 등은 토지이용계획확인서 상 도면 등을 기준으로 개략적으로 산정하였는바, 업무 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 본건 임대차계약 내용은 미상이나 현장조사 및 탐문조사에 따르면 아래와 같이 다수의 업체가 층 구획별로 일련번호(가)를 사용 중이며 이외에는 공실인 것으로 파악됨.

기호	층수	구분	상호명	비고
①	1층	좌측 일부	HAI QUAN (베트남 쌀국수집)	
②	1층	우측 일부	꼬들삼겹살	
③	2층	전체	도담마사지	
④	3층	좌측 일부	(주)베트남이랑 외	
⑤	3층	우측 일부	김성은 세무사	
⑥	4층	좌측 일부	임대미상	

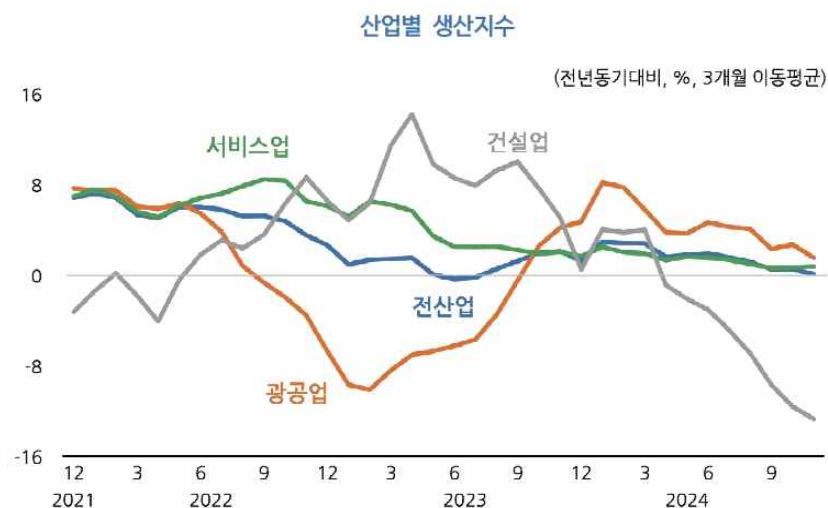
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅶ. 국내경기 동향¹⁾

1. 경기

최근 우리 경제는 생산 증가세가 둔화되면서 경기 개선이 지연되는 가운데, 불확실성 확대에 따른 경제심리 위축으로 경기 하방 위험이 증대되는 모습임. 반도체생산이 높은 증가세를 이어갔으며, 관련 설비투자과 수출도 양호한 흐름을 유지하고 있음. 그러나 반도체를 제외한 생산과 수출은 증가세가 둔화되고 있으며, 건설업을 중심으로 내수 경기도 미약한 흐름을 보임. 건설업을 중심으로 생산 증가세가 둔화되는 등 경기 개선이 지연되는 가운데, 대내외 불확실성이 확대되며 경제심리가 위축되고 있음.

11월 전산업생산(2.4% → -0.3%)은 산업 전반에서 증가세가 둔화되며 감소하고 있으며 재고율(112.3% → 111.8%)이 전월에 이어 높은 수준을 기록한 가운데, 평균가동률(72.3% → 71.8%)은 하락하는 등 제조업생산의 둔화를 시사하는 지표가 점증하고 있음. 계절조정 전월대비 기준으로 출하가 내수출하(-4.1%)를 중심으로 0.4% 감소하였음.



1) 출처 : KDI경제동향(2025.01)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I



2. 수출

수출은 ICT 품목의 호조세가 유지되고 있으나, 여타 품목을 중심으로 그동안 높았던 증가세가 조정되는 모습임. 12월 수출은 전월(1.4%)보다 높은 6.6%의 증가율을 기록하였으나, 일평균 기준으로 전월(3.5%)과 유사한 4.3%의 증가율을 기록하였음. 수입(-2.4% → 3.3%)은 국제유가 하락에 기인하여 주요 에너지자원(-12.2% → -18.1%)이 감소하였으나, 이를 제외한 품목(1.3% → 12.2%)을 중심으로 소폭 증가하였고 이에 따라 무역수지(55.9억달러 → 64.9억달러)는 흑자 기조를 이어감. 그러나 미국 통상정책 불확실성이 높은 수준을 지속하면서 수출 여건은 다소 악화되는 모습임.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 소비

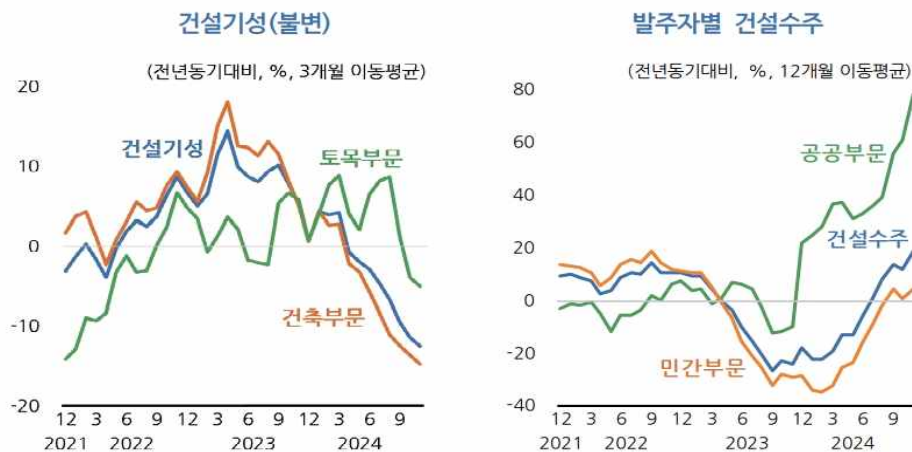
상품소비를 중심으로 소비 부진이 지속되는 가운데, 소비자심리가 위축되면서 하방위험이 확대되고 있음. 상품소비는 대부분의 품목에서 부진한 모습인데 11월 소매판매(-0.9% → -1.9%)는 승용차(-7.9%), 가전제품(-4.5%), 통신기기 및 컴퓨터(-6.2%), 화장품(-9.8%) 등 주요 품목에서 부진함에 따라 감소폭이 확대되고 있음. 서비스소비는 주요 업종을 중심으로 미약한 증가세를 보임. 이와 함께 정국 불안의 영향으로 12월 소비자심리지수는 전월(100.7)에 비해 대폭 하락한 88.4를 기록하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 건설투자

건설투자는 건설기성의 감소폭이 확대되면서 부진한 흐름을 지속하고 있음. 11월 건설기성(-10.8% → -12.9%)은 건축부문을 중심으로 큰 폭의 감소세를 지속함. 계절조정 전월대비로도 7개월 연속 감소하면서 건설기성의 부진이 심화되고 있음. 건축부문(-11.8% → -16.5%)은 주거용과 비주거용 모두 대폭 감소하였으며, 토목부문(-7.7% → -0.5%)도 여전히 부진한 모습임. 반면, 선행지표인 건설수주는 공공부문을 중심으로 개선세를 지속하고 있음. 건설수주(경상, 62.9%)는 기저효과와 공공부문의 주택공급 확대에 주로 기인하여 큰 폭으로 증가하였으나 건설수주의 개선은 상당한 시차를 두고 건설투자에 반영될 것으로 판단됨.

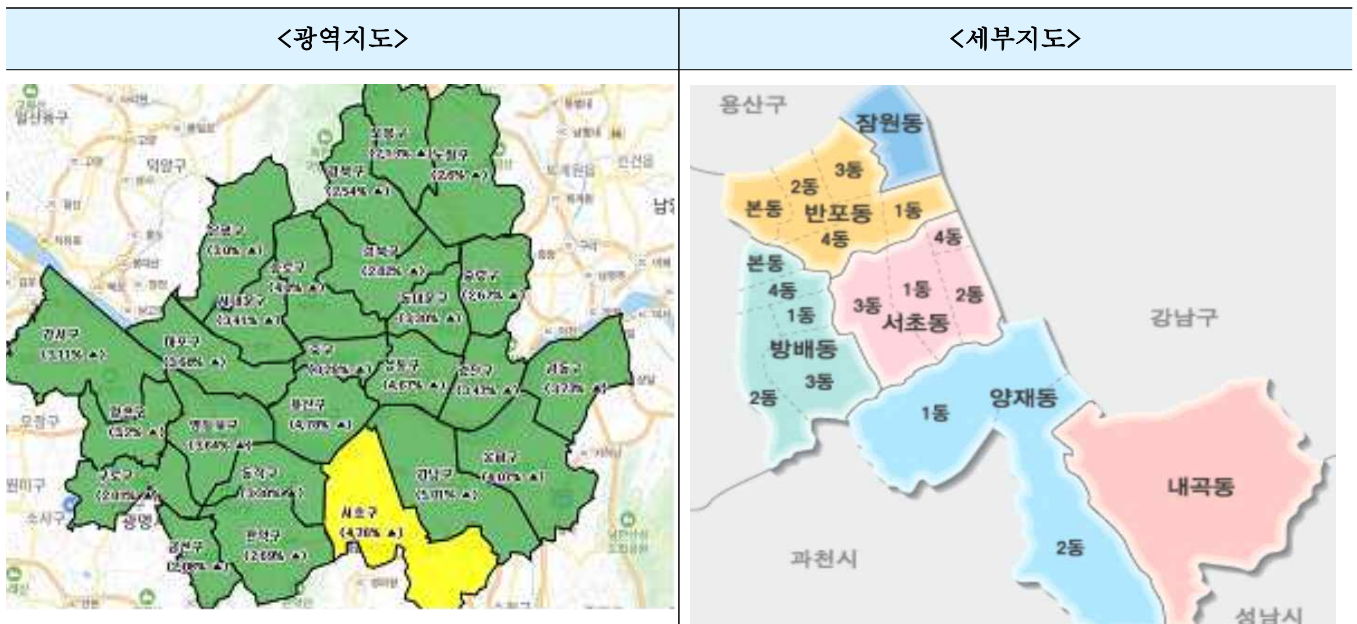


감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

VIII. 지역분석 (서울특별시 서초구)

1. 사회적 요인

가. 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 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 꾸어져 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

나. 인문환경

1) 인구변동분석

가) 시군구 단위 인구변동 추이

연도	세대수	전년대비	인구수	전년대비	세대당
2022	167,749	-1.47	404,325	-1.93	2
2023	169,884	1.27	407,664	0.83	2
2024.12	170,681	0.47	408,376	0.17	2

나) 읍면동별 인구변동추이

행정동명	인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
합계	408,382	170,710	2.39	0.18
서초1동	20,183	9,523	2.12	0.09
서초2동	24,676	11,394	2.17	-0.02
서초3동	31,964	15,403	2.08	-0.16
서초4동	30,270	10,693	2.83	-0.05
잠원동	26,751	10,649	2.51	-0.23
반포본동	226	110	2.05	-1.74
반포1동	33,760	14,649	2.30	-0.14
반포2동	26,222	8,486	3.09	12.52
반포3동	23,957	8,268	2.90	0.78
반포4동	18,466	7,036	2.62	-0.04
방배본동	20,075	7,868	2.55	-1.66
방배1동	16,439	7,521	2.19	-0.44
방배2동	17,878	7,852	2.28	-0.95
방배3동	15,708	5,844	2.69	-1.10
방배4동	22,651	9,609	2.36	-0.58
양재1동	41,196	17,688	2.33	-1.89
양재2동	21,073	11,027	1.91	-1.05
내곡동	16,887	7,090	2.38	-1.80

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

다) 전출입현황

연도	구분	총 이동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
		전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2024	서초구	49,743	49,319	23,272	22,175	15,733	16,403	427

2) 주택 수 및 보급률

(2023 서초통계연보)

연도	일반가구수	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	
2020	173,502	133,528	871	3,579	94,499	5,356	26,931	2,292	77.00
2021	170,244	135,171	831	3,472	95,298	5,286	28,062	2,222	79.40
2022	167,749	132,706	812	3,368	92,711	5,287	28,377	2,151	79.10

* 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

가) 의료기관 현황

(2023 서초통계연보)

연도	종합병원 (병상수)	병원 (병상수)	의원 (병상수)	치과 (병상수)	한방병원 (병상수)	한의원 (병상수)	보건소 (병상수)	보건분소 (병상수)	부속의원 (병상수)	요양병원 (병상수)
2022	1	13	774	315	6	250	1		8	4
	1,362	1,042	407	12	331	29				600

나) 학교현황

(2023 서초통계연보)

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2022	24	24	16	11	9	38	400	43

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

구분	계	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트
전국('24.11)	273,121	22,240	7,131	5,678	4,424	239,538
수도권	115,558	5,490	540	4,637	1,870	103,021
서울	33,716	265	98	2,379	370	30,604

라) 미분양현황

[illegible]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

2. 경제적 요인

가. 지역경제 현황분석

1) 일반현황

(2023 서초통계연보)

구분	사업체수			종사자수		
	2020	2021	비중	2020	2021	비중
합계	75,858	71,958	99	497,678	487,976	100
건설업	4,348	4,234	6	70,247	64,933	13
공공행정, 국방 및 사회보장행정	69	69	0	12,950	12,994	3
광업	2	1	0	32	4	0
교육서비스업	3,467	3,451	5	25,303	26,294	5
금융 및 보험업	1,610	1,647	2	19,295	18,770	4
농업, 임업 및 어업	18	19	0	98	86	0
도매 및 소매업	19,615	18,027	25	79,806	72,744	15
보건업 및 사회복지 서비스업	1,858	1,930	3	24,163	24,825	5
부동산업	6,195	6,132	9	19,305	18,373	4
사업시설 관리, 사업지원 및 임대서비스업	2,396	2,145	3	52,331	56,765	12
수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업	34	33	0	383	428	0
숙박 및 음식점업	7,127	6,685	9	27,693	25,797	5
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	1,908	1,752	2	6,701	6,911	1
운수 및 창고업	4,510	4,352	6	14,683	12,744	3
전기, 가스, 증기 및 수도사업	59	44	0	279	228	0
전문, 과학 및 기술 서비스업	11,972	10,997	15	82,863	81,598	17
정보통신업	4,875	4,952	7	41,316	44,909	9
제조업	1,710	1,678	2	7,125	6,964	1
협회 및 단체, 수리 및 기타개인서비스업	4,085	3,810	5	13,105	12,609	3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

서초구의 2021년 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. 대체적으로 사업체수 및 종사자수가 증가하였으며, 광업 사업체수, 사업시설관리, 사업지원 및 임대서비스업, 숙박 및 음식점, 예술,스포츠 및 여가관련서비스업 종사자수는 감소하였음.

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 변화한 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

■ 주택재건축정비사업(반포권)

목적	노후된 주거환경과 기반시설 개선을 통한 주민생활편익 증진의 도모
사업기간	-
사업규모 (면적/사업비등)	-
추진현황 및 일정	① 반포동 810번지 일대(현대건설) 구역면적 : 370,484㎡ 규모 : 5,335세대 - 2011.12.28. 추진위원회 승인 - 2013.09.11. 조합설립인가 - 2017.09.10. 조합설립변경인가 - 2017.09.27. 사업시행인가 - 2018.12.03. 관리처분계획인가 - 2024.03.22. 착공신고 ② 반포3주구 재건축정비사업 - 착공 반포동1109번지 일대(삼성물산) 구역면적 : 117,114㎡ 신축 : 2,091세대, 대지면적 : 102,930㎡ - 2014.12.11. 조합설립인가 - 2017.08.14. 조합설립변경인가 - 2017.09.25. 사업시행인가 - 2018.07.28. 시공사선정 - 2021.07.14. 관리처분계획인가 - 2022.05.12. 사업시행변경인가 - 2022.08.12. 해체 착공 신고 - 2023.03.04. 착공신고
영향권	반포동, 잠원동 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 I

위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

■ 주택재건축정비사업(서초권)

목적	노후된 주거환경과 기반시설 개선을 통한 주민생활편익 증진의 도모
사업기간	-
사업규모 (면적/사업비등)	-
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 -2022.06.23.서초로지구단위계획 계획결정고시(변경:특별계획구역으로 편입) -2022.07.14.신속통합기획 수립 완료 -2023.12.27.정비계획 주민제안 ② 서초신동아 주택재건축사업 - 관리처분계획인가 서초동 1333번지(DL이앤씨) 구역면적 : 56,917.3㎡ 신축 1,161세대 -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 -2022.09.22.정비계획변경고시 -2022.09.23.교육환경보호위원회 심의결과 승인 -2022.12.27.시 건축경관(변경)통합심의 -2024.04.15.사업시행계획변경인가 -2024.05.07.해체 허가 -2024.05.28.해체 착공신고
영향권	경부고속도로 동측 서초동 일대

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

지가수준에
 미치는 영향

노후된 아파트단지의 재건축이 추진되고 있는 지역으로 그동안 활발하게 재건축이 추진되다가, 분양가상한제의 시행과 조합내 소송 등으로 사업 진행에 다소 어려움을 겪기도 했으나 서초진흥아파트 재건축은 서울시의 신속통합기획과 지구단위계획이 동시에 수립됨으로써 용도지역(준주거지역으로의) 변경이 검토되는 등 사업 진행이 탄력을 받을수 있을 것으로 전망되며, 서초신동아아파트 재건축은 이주가 시작되어 철거가 임박한 단계로 토지가격 상승에 긍정적인 영향을 미치고 있으며 당분간 지가상승요인으로 작용할 것으로 전망됨.

위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

나. 경제환경 변화

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 서리폴터널(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 성취마을 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 다른 지역보다는 투자성이 좋은 부동산이 소재하므로 상대적으로 지가변동률이 비교적 높은 편임. 강남대로 및 테헤란로의 상업, 업무용 부동산에 대한 수요가 높은 수준에서 유지되고, 방배, 서초, 반포지역의 재건축사업이 순차적으로 진행되고, 개발제한구역의 해제로 서초구의 전반적인 지가는 상승세를 유지하고 있음. 고금리기조가 꺾이고 저금리 기조로 전환됨에 따라 투자수요가 확대되고 향후 강보합세 또는 보합세로 전환될 것으로 전망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 행정적 요인

가. 지역경제 현황분석

구분	계	주거	상업	공업	녹지	미지정	관리	농림	자보
필지	34,404	23,381	1,282		9,741				
비율(%)	100	68	3.7	0	28.3	0	0	0	0

나. 지역경제 현황분석

구분	계	주거용	상업용	공업용	농경지	임야	기타
필지	34,404	12,008	8,971	102	3,903	1,632	7,788
비율(%)	100	34.9	26.1	0.3	11.3	4.7	22.6

다. 공부상 지목별 개별지 분포현황

구분	계	주거용	상업용	공업용	농경지	임야	기타
필지	34,404	20,411	2,709	1,754		2,078	7,452
비율(%)	100	59.3	7.9	5.1	0	6	21.7

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 지가동향 분석

가. 지가변동률 현황표

구분	'23년 누계	'24년(11월) 누계
서초구 평균	1.39	3.562
방배동	1.351	3.613
양재동	1.137	2.872
우면동	1.137	2.872
원지동	1.137	2.872
잠원동	1.396	3.451
반포동	1.48	3.63
서초동	1.513	3.943
내곡동	0.849	2.41
염곡동	0.849	2.41
신원동	0.849	2.41

나. 거래동향 추이(시군구 기준)

구분		2023	2024
전국	거래금액	440,155.7억원	486,579.0억원
	거래건수	99,764건	99,769건
서울특별시	거래금액	100,578.5억원	131,111.6억원
	거래건수	9,874건	11,258건
서초구	거래금액	10,420.5억원	14,982.8억원
	거래건수	604건	747건

다. 표준지공시지가 변동률 추이

구분	2023	2024	2025
전국	-5.92%	1.09%	2.92%
서울특별시	-5.86%	1.18%	3.91%
서초구	-5.47%	1.31%	4.77%

(토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	서울특별시 서초구 반포동	706-8	대	일반상업지역	852.5	852.5	142,000,000	121,055,000,000	
가	서울특별시 서초구 반포동	706-8	점포 및 사무실 및 근린 생활시설	철근콘크리트조 스라브지붕 5층					
	[도로명주소]			지층	574.26	574.26	60,000	34,455,600	750,000 ×4/50
	서울특별시 서초구 신반포로 340			1층	314.88	1,469.1	96,000	141,033,600	1,200,000 ×4/50
				2층	361.29				
				3층	361.29				
				4층	361.26				
				5층	70.38				
합 계							₩121,230,489,200.-		
				- 이	하	여	백	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	반포동 706-8	대	852.5	일반상업 3종일주 상업용	광대소각	부정형 평지	42,020,000

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

※ 본건 용도지역별 면적비율(일반상업 : 23.6% / 3종일주 : 76.4%)

2. 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
가	반포동 706-8	철근콘크리트조 스라브지붕 5층	점포 및 사무실 및 근린생활시설	2,043.36	1978.09.11	

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
11650-821(A)	반포동 706-9	549.7	대	일반상업 3종일주	세장형	논현빌딩 남측인근	45,010,000
			업무용	광대한면	평지		

※ 비교표준지 용도지역별 면적비율(일반상업 : 41.5% / 3종일주 : 58.5%)

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.02.24.
- 대상지역 : 서울특별시 서초구
- 용도지역 : 상업지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.01.31.	0.368%	1월까지 누계
2025.02.01. ~ 2025.02.24.	$0.368\% \times 24/31$	1월 지가변동률 : 0.368%
누 계	0.654% (1.00654)	$(1+0.00368) \times (1+0.00368 \times 24/31)$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.02.24.
- 대상지역 : 서울특별시 서초구
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.01.31.	0.413%	1월까지 누계
2025.02.01. ~ 2025.02.24.	$0.413\% \times 24/31$	1월 지가변동률 : 0.413%
누 계	0.734% (1.00734)	$(1+0.00413) \times (1+0.00413 \times 24/31)$

비교표준지	일반상업 면적비율	3종일주 면적비율	산식	적용 지가변동률
(A)	41.5%	58.5%	$[1+(0.00654 \times 0.415 + 0.00734 \times 0.585)]$	1.00701

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 2월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 1월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였으며, 비교표준지는 2개의 용도지역(일반상업지역, 제3종일반주거지역)에 걸쳐있어 가중평균하여 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	(A)반포동 706-8	1.00	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	0.930
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건[형상 등에서 열세하나, 접면도로의 상태(각지)에서 우세하여 전반적으로 대등함]에서 대등하며, 행정적조건[용도지역별 면적차이]에서 열세하여 종합 고려시 열세함.							

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1 (일부 본건)	반포동 706-8외	대	2,140	일반상업, 3종일주 상업용	280,340,000,000	131,000,000	일반거래 (매각) 2023.05.17
2	논현동 1-2	대	223.3	일반상업, 3종일주 상업용	35,281,400,000	158,000,000	일반거래 (시가참고) 2023.03.10
3	반포동 737-19	대	502.1	일반상업, 3종일주 업무용	61,758,300,000	123,000,000	경매 2023.01.06
4	반포동 736-2외	대	1,386.8	일반상업, 3종일주 업무용	159,482,000,000	115,000,000	담보 2024.07.22
5	반포동 737-3	대	969.6	일반상업, 3종일주 상업용	123,139,200,000	127,000,000	소송 2024.11.05
6	반포동 722	대	1,589.4	일반상업, 3종일주 상업용	173,880,360,000	109,000,000	담보 2022.09.19

※ 평가사례 용도지역별 면적비율

- 평가사례(1) : 일반상업 : 20.0% / 3종일주 : 80.0%
- 평가사례(2) : 일반상업 : 56.4% / 3종일주 : 43.6%
- 평가사례(3) : 일반상업 : 43.0% / 3종일주 : 57.0%
- 평가사례(4) : 일반상업 : 29.1% / 3종일주 : 70.9%
- 평가사례(5) : 일반상업 : 56.6% / 3종일주 : 43.4%
- 평가사례(6) : 일반상업 : 21.8% / 3종일주 : 78.2%

※ 평가사례 기호(1)은 본건(반포동 706-8번지)을 포함한 4필지(706-6,7,8,9번지) 지상 건물 멸실 후 일단의 근린생활시설 부지로 개발될 조건으로 평가한 사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	신사동 513-4	대	327.1	일반상업, 3종일주	50,000,000,000	152,000,000	2023.02.01
		건물	850.9	상업용			1978.06.27
	건물가액 산정 : $850.9 \times 168,000(1,400,000 \times 6/50) = 142,951,200$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 50,000,000,000 - 142,951,200 = 49,857,048,800 \} \div 327.1 = 152,000,000$ 원/㎡						
2	신사동 514-18	대	341	일반상업, 3종일주	46,800,000,000	137,000,000	2021.12.25
		-	-	상업용			-
	본 거래사례는 거래 후 건물은 멸실된 상태로 토지면적을 기준으로 한 토지단가로 산출하였음.						
3	서초동 1304-2	대	212.5	일반상업	53,000,000,000	243,000,000	2024.07.26
		건물	1,314.56	업무용			2006.07.07
	건물가액 산정 : $1,314.56 \times 960,000(1,500,000 \times 32/50) = 1,261,977,600$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 53,000,000,000 - 1,261,977,600 = 51,738,022,400 \} \div 212.5 = 243,000,000$ 원/㎡						
4	논현동 165-3	대	549	일반상업, 3종일주	64,000,000,000	115,000,000	2024.11.28
		건물	2,096.7	상업용			1985.11.08
	건물가액 산정 : $2,096.7 \times 330,000(1,500,000 \times 11/50) = 691,911,000$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 64,000,000,000 - 691,911,000 = 63,308,089,000 \} \div 549.0 = 115,000,000$ 원/㎡						
5	역삼동 736-1	대	4,171.7	일반상업	791,699,725,000	174,000,000	2024.03.20
		건물	62,725.31	업무용			1998.02.27
	건물가액 산정 : $62,725.31 \times 1,054,000(2,000,000 \times 29/55) = 66,112,476,740$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 791,699,725,000 - 66,112,476,740 = 725,587,248,260 \} \div 4,171.7 = 174,000,000$ 원/㎡						
6	서초동 1328-3	대	1,777.4	일반상업	430,000,000,000	223,000,000	2022.06.03
		건물	29,916.06	업무용			1999.05.25
	건물가액 산정 : $29,916.06 \times 1,105,000(1,900,000 \times 32/55) = 33,057,246,300$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 430,000,000,000 - 33,057,246,300 = 396,942,753,700 \} \div 1,777.4 = 223,000,000$ 원/㎡						

※ 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례 기호(1), (3)~(6)은 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 거래사례 용도지역별 면적비율

- 거래사례(1) : 일반상업 : 61.4% / 3종일주 : 38.6%
- 거래사례(2) : 일반상업 : 44.2% / 3종일주 : 55.8%
- 거래사례(3) : 일반상업 : 100.0% / 3종일주 : 0%
- 거래사례(4) : 일반상업 : 41.9% / 3종일주 : 58.1%
- 거래사례(5) : 일반상업 : 100.0% / 3종일주 : 0%
- 거래사례(6) : 일반상업 : 100.0% / 3종일주 : 0%

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
일반상업, 3종일주	광대로변	상업용	135,000,000 ~ 145,000,000	본건 유사

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	반포동 706-8	대	852.5	42,020,000	35,822,050,000

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
서울 서초구	최근1년	상가	63.13	28	총 308건 중
		대지	162.54	2	총 2건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

평가사례기준 표준지가액	=	평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가 × 시점수정

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (2)를 선택하였음.

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	2	158,000,000	1.09478	1.00	0.884	152,910,112

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #2	2023.03.10. ~ 2025.02.24.	서울특별시 강남구 상업지역	10.723% (1.10723)
평가사례 #2	2023.03.10. ~ 2025.02.24.	서울특별시 강남구 주거지역	7.866% (1.07866)
가중평균	[1+(0.10723×0.564+0.07866×0.436)]	용도지역 가중평균	9.478% (1.09478)

※ 선정 평가사례 용도지역별 면적비율

- 평가사례(2) : 일반상업 : 56.4% / 3종일주 : 43.6%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉡ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	2	1.00	1.00	0.94	1.00	0.94	1.00	0.884
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등), 행정적조 건(용도지역별 면적차이 등)에서 열세함.							

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	45,010,000	1.00701	45,325,520

(마) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	152,910,112	45,325,520	3.373

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
11650-821(A)	반포동 706-9	평가사례 #2	3.37	1

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)45,010,000	1.00701	1.00	0.930	3.37	142,054,713	142,000,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	852.5	142,000,000	121,055,000,000	

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
3	서초동 1304-2	대	212.5	일반상업	53,000,000,000	2024.07.26
		건물	1,314.56	업무용		2006.07.07

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(3)을 비교 사례자료로 채택함.

다. 비교 거래사례의 토지단가 산정

(1) 산정의견

건물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

(2) 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
3	1,314.56	1,500,000	32/50	960,000	1,261,977,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
3	53,000,000,000	1,261,977,600	51,738,022,400

(4) 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
3	212.5	51,738,022,400	243,000,000	

라. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	3	243,000,000	1.00	1.02601	1.00	0.587	146,000,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #3	2024.07.26. ~ 2025.02.24.	서울특별시 서초구 상업지역	2.601% (1.02601)

※ 선정 거래사례 용도지역별 면적비율

- 거래사례(3) : 일반상업 : 100.0% / 3종일주 : 0%

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉮ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	3	1.02	1.00	0.77	0.97	0.77	1.00	0.587
본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(접면도로의 폭 등)에서는 우세하나, 환경조건(고개의 유동성과의 적합성 및 상업지역중심과의 접근성 등), 획지조건(형상 등), 행정적 조건(용도지역별 면적차이 등)에서 열세하여 종합 고려시 열세함.								

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	852.5	146,000,000	124,465,000,000	

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	121,055,000,000	
거래사례비교법	124,465,000,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	121,055,000,000
------------	-----------------

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2024년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,520,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,262,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	지층	574.26	근린생활시설	철근콘크리트조	750,000
	1층 ~ 5층	1,469.1	근린생활시설	철근콘크리트조	1,200,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

다. 보정단가

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

라. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	지층	574.26	근린생활시설	철근콘크리트조	750,000
	1층 ~ 5층	1,469.1	근린생활시설	철근콘크리트조	1,200,000

3. 감가수정

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	잔가율	비고
가	지층	근린생활시설	철근콘크리트조	50	46	4/50	
	1층 ~ 5층	근린생활시설	철근콘크리트조	50	46	4/50	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
가	지층	574.26	750,000	4/50	60,000	34,455,600
	1층 ~ 5층	1,469.1	1,200,000	4/50	96,000	141,033,600
합계		<u>2,043.36</u>				<u>175,489,200</u>

IV. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	852.5	142,000,000	121,055,000,000	
건물	2,043.36	-	175,489,200	
합계			<u>121,230,489,200</u>	

토지감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 서울특별시 서초구 반포동 소재 지하철 7호선 및 신분당선 "논현역"에서 남서측에 인접해 있으며 "서울논현초등학교"에서 북서측으로 직선거리 약 500m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 주위는 근린생활시설, 업무시설 등이 밀집되어있는 강남대로변의 상가지대로서 제반 주위환경은 양호함.

3. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인접한 강남대로 및 신반포로 변으로 각종 노선버스정류장이 소재하고 북동측으로 지하철 7호선 "논현역"이 인접하여 제반 교통상황은 양호함.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토지상황

1. 지세 및 형상

본건은 인접도로 및 인접토지와 등고 평탄한 부정형의 토지임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

2. 이용상황

본건은 지상5층, 지하1층의 상업용 건부지로 이용중임.

3. 접면도로 상황

본건 북동측 및 북서측으로 각각 노폭 약 45m, 30m의 아스팔트 포장도로에 접함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일반상업지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(도로경계선에서 3m후퇴)임.

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조

일련번호(가) : 철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층/지상5층 건물로서,

(사용승인일 : 1978.09.11.)

외벽 : 몰탈 위 페인트칠 및 일부 인테리어 등 마감,

내벽 : 몰탈 위 페인트칠, 일부 타일붙임 등 마감,

창호 : 알루미늄새시 창호임.

2. 이용상태

일련번호(가) : 점포 및 사무실 및 근린생활시설로 이용중임.

지층 : 공부상 근린생활시설 및 다방이며 현황 공실임.

1층 : 공부상 점포이며, 현황 ①'HAI QUAN', ②'꼬들삼겹살'로 운영중임.

2층 : 공부상 의원 및 근린생활시설이며 ③'도담마사지'로 운영중임.

3층 : 공부상 의원이며 ④'(주)베트남이랑' 외, ⑤'김정은 세무사' 상호가 존재하나
기준시점 현재 기준 운영하지 않는 것으로 파악됨.

4층 : 공부상 근린생활시설이며 일부 ⑥임대미상이 존재하나 기준시점 현재 운영하지
않는 것으로 파악됨.

5층 : 공부상 사무실 및 창고이며 현황 공실임.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

기본적인 위생설비 및 급·배수설비 등 되어있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

건물감정평가요항표

5. 임대관계

본건 임대차계약 내용은 미상이나 현장조사 및 탐문조사에 따르면 아래와 같이 다수의 업체가 층 구획별로 일련번호(가)를 사용 중이며 이외에는 공실인 것으로 파악됨.

기호	층수	구분	상호명	비고
①	1층	좌측 일부	HAI QUAN (베트남 쌀국수집)	
②	1층	우측 일부	꼬들삼겹살	
③	2층	전체	도담마사지	
④	3층	좌측 일부	(주)베트남이랑 외	
⑤	3층	우측 일부	김성은 세무사	
⑥	4층	좌측 일부	임대미상	

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 개포4동 주민센터에서 2025.02.25.자로 조사되었는바, 공매 취득시 참고바람.(후첨: 전입세대열람서)

일련번호 : ()



소재지

서울특별시 서초구 반포동 706-8



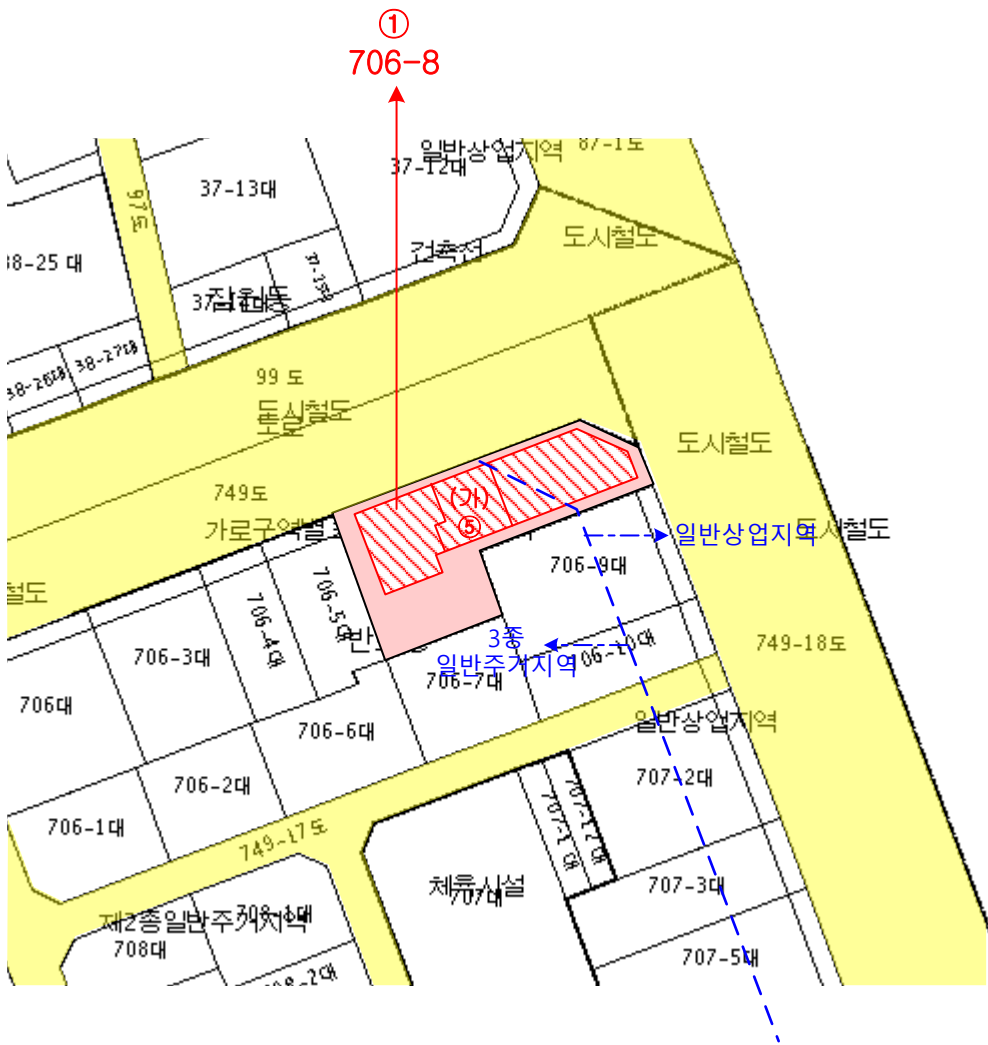
거래사례

지 적 개 황 도

일련번호 : ()



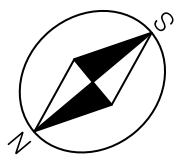
S : 1/1,200



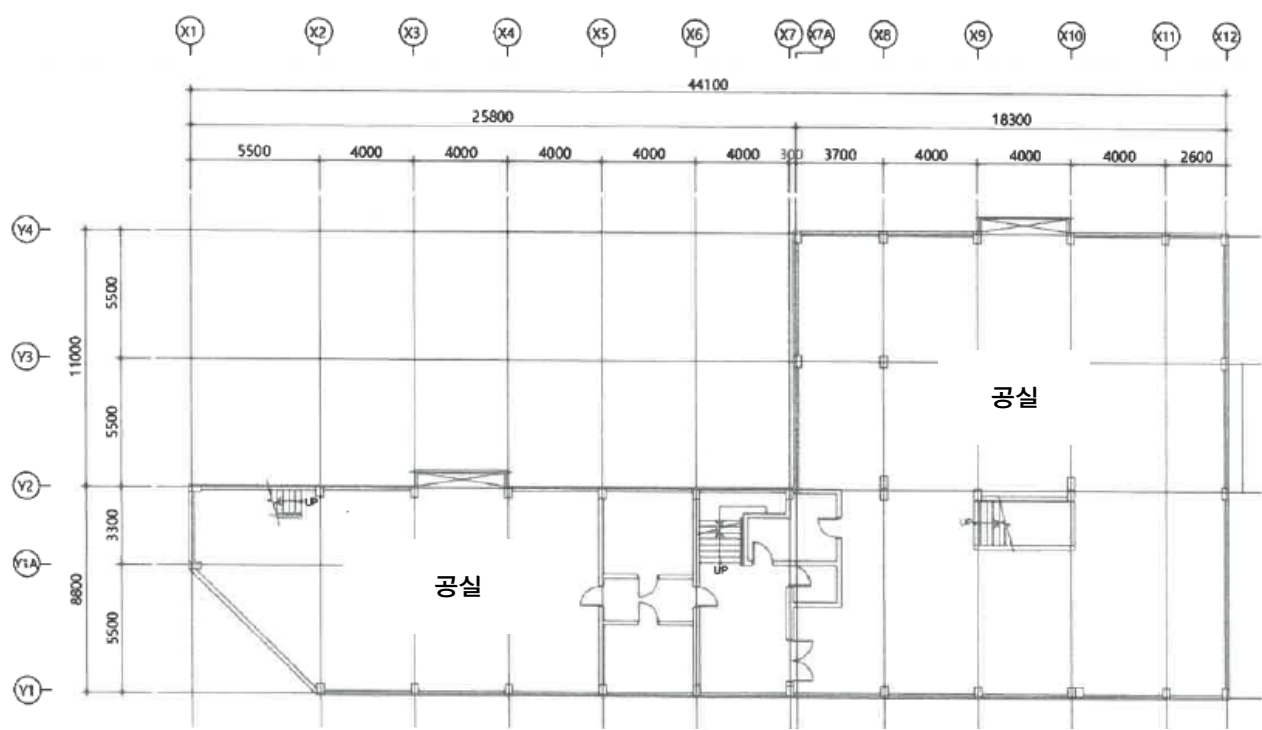
범례	1층	2층	③ 3층 이상	제시외건물	평가외건물
----	--------------------------	--------------------------	------------------------------	-----------------------------	-----------------------------

건물개황도

일련번호 : ()



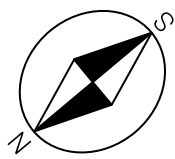
NO SCALE



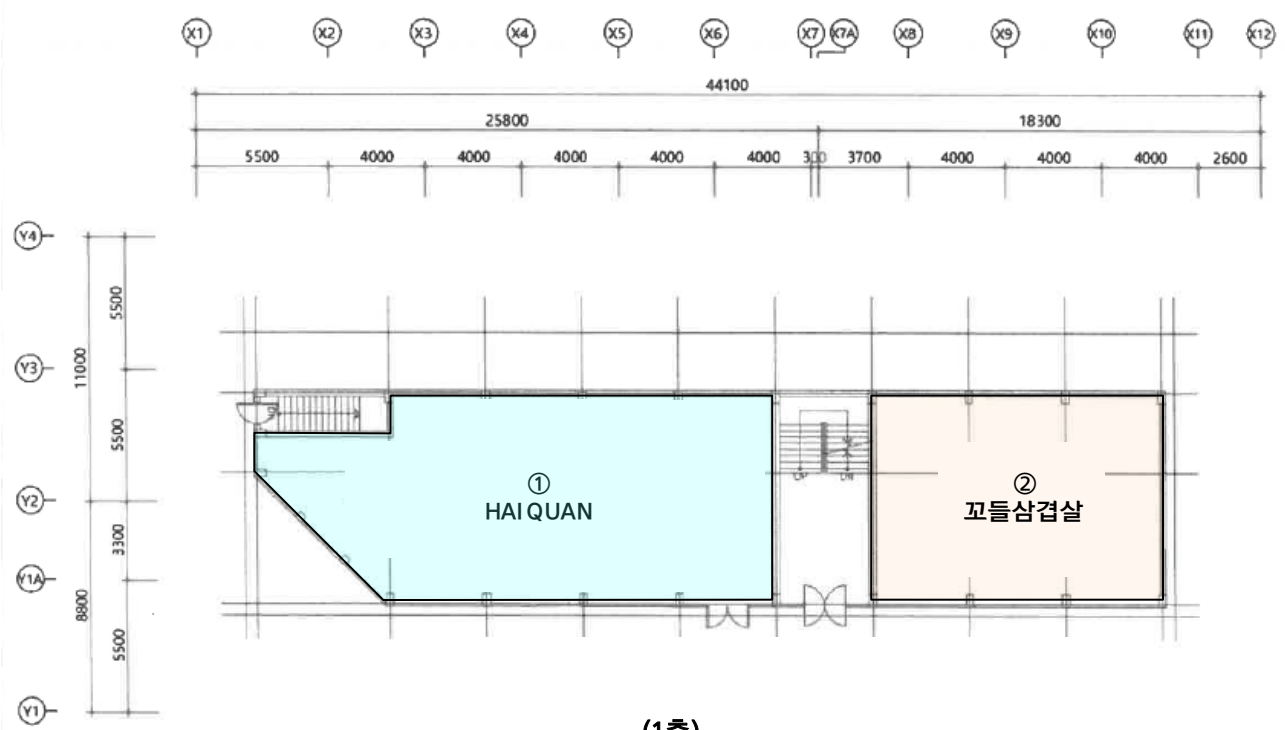
(지하층)
공부면적 : 574.26㎡

건물개황도

일련번호 : ()



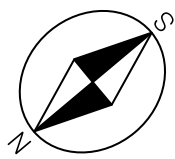
NO SCALE



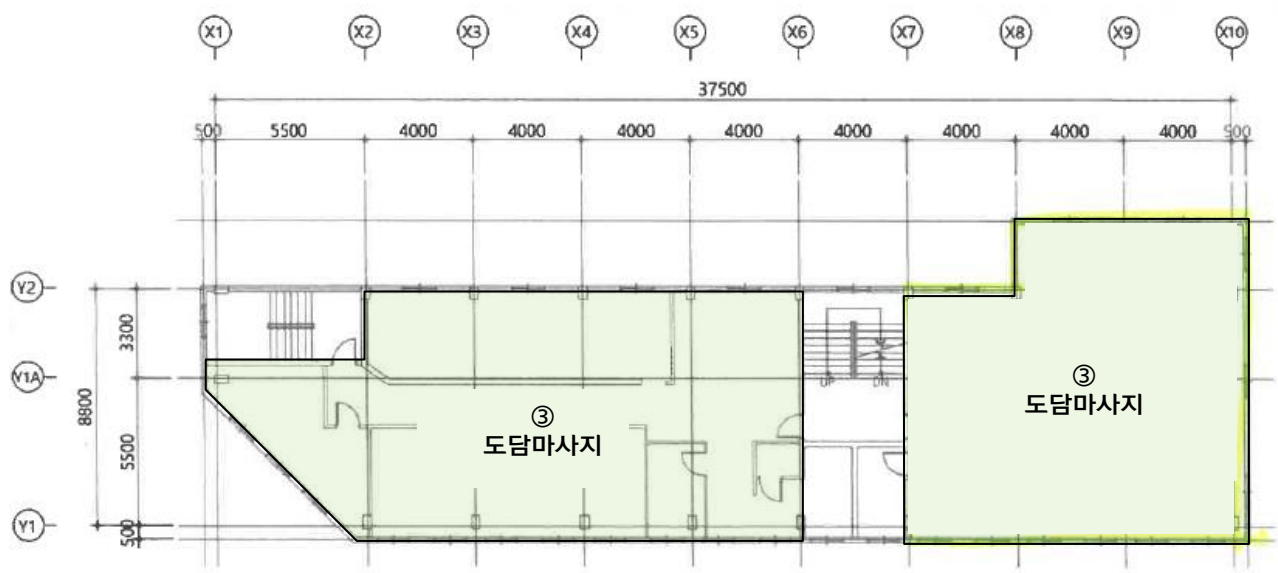
(1층)
공부면적: 314.88㎡

건물개황도

일련번호 : ()



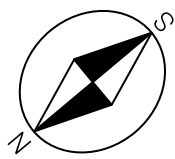
NO SCALE



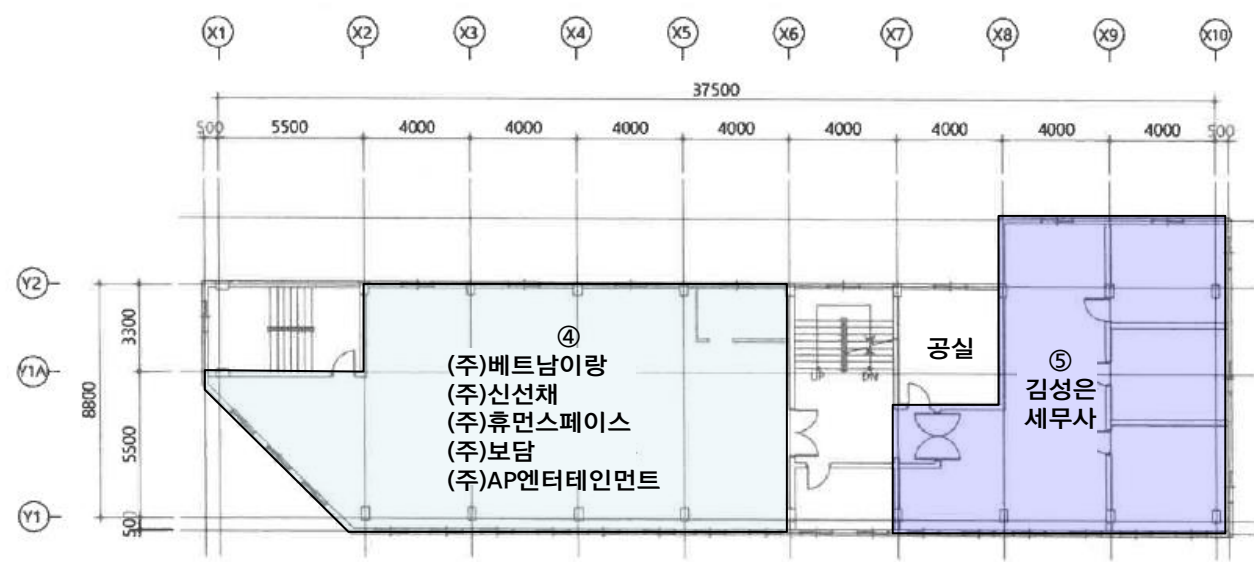
(2층)
공부면적 : 361.29㎡

건물개황도

일련번호 : ()



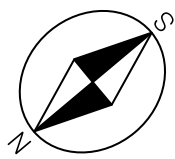
NO SCALE



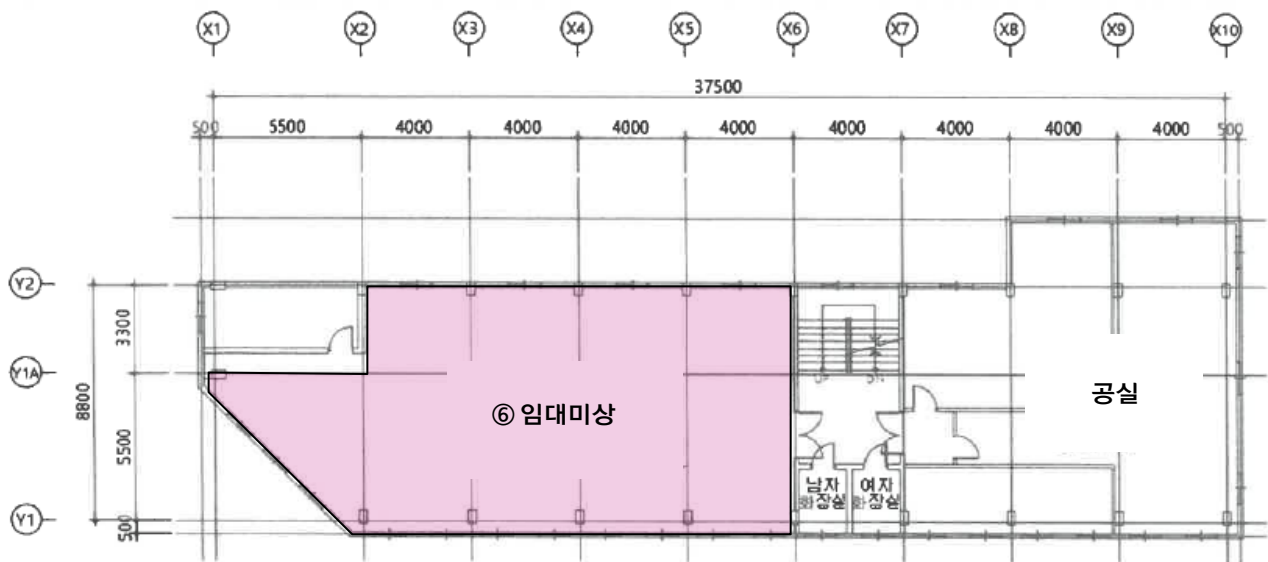
(3층)
공부면적: 361.29㎡

건물개황도

일련번호 : ()



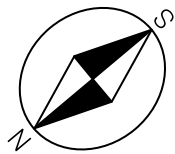
NO SCALE



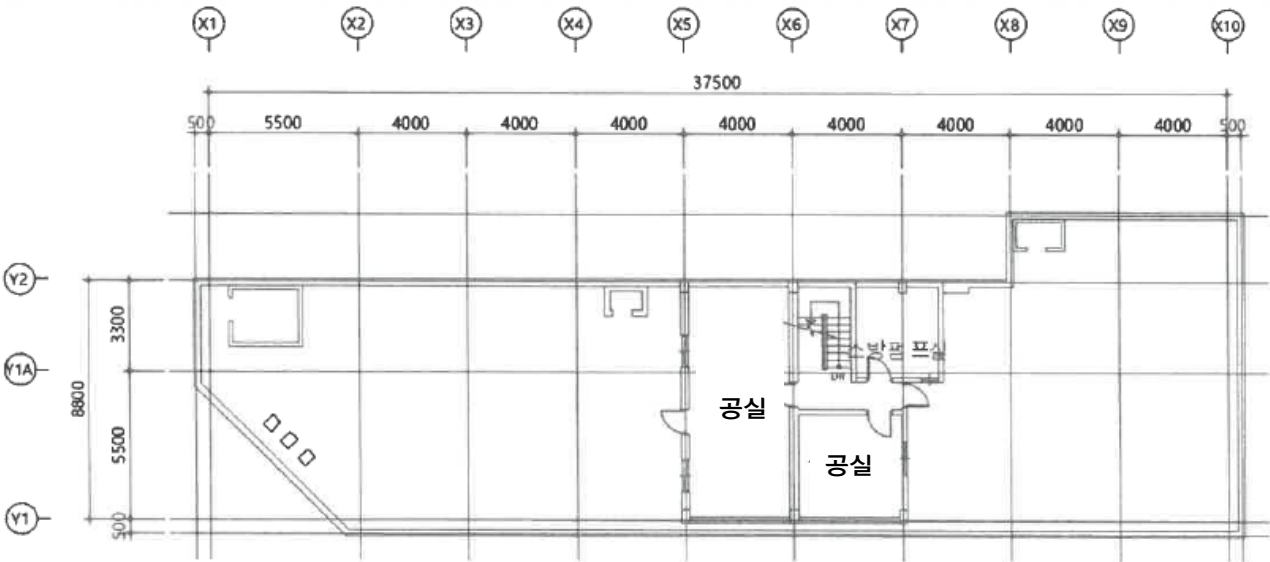
(4층)
공부면적 : 361.26㎡

건물개황도

일련번호 : ()



NO SCALE



(5층)
공부면적 : 70.38㎡

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1711-5108-0368-9410	발급일자	2025년 2월 25일 14:57:22
------	---------------------	------	-----------------------

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부

표시됨 ☒ / 표시되지 않음 ☐

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	서울특별시 서초구 신반포로 340(반포동)
	지번 주소	서울특별시 서초구 반포동 706-8

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 2월 25일

서울특별시 강남구 개포4동장



담당자 의견

유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



현 황 사 진



본건 주위환경
(북서측 접면도로)



본건 외관전경

현황 사진



1층 점포
('HAI QUAN' 내부)



1층 점포
['HAI QUAN' 주방(육수제조실) 내부]

현 황 사 진



1층 점포
('꼬들삼겹살')



2층 내부
('도담마사지')

현 황 사 진



3층 우측 내부
('김성은 세무사')



3층 좌측 내부
('(주)베트남이랑' 외)

현 황 사 진



4층 좌측 내부
(임대미상)



5층 내부

현 황 사 진



지층



본건 후면 주차장부분