

감정평가서

APPRAISAL REPORT

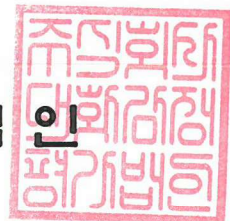
건 명	서울특별시 서초구 반포동 706-9 소재 부동산
의뢰인	(주)코람코자산신탁
평가서 번호	대화 01-2501-2-0014

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



(주)대 화 감 정 평 가 법 인

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



(부동산)감정평가표

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

감정평가사 이동진

(주)대화 감정평가법인

대표이사

조근렬

(서명 또는 인)

감정평가액	육백칠십일억구천팔십만육천오백육십원정 (₩67,190,806,560.-)				
의뢰인	(주)코람코자산신탁	감정평가 목적	공매		
제출처	(주)코람코자산신탁	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	수탁자 (주)코람코자산신탁	감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 토지대장등본, 일반건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-	2025. 01. 17	2025. 01. 17	2025.01.20	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가 금액
	토지	549.7	토지	549.7	121,000,000 66,513,700,000
	건물	2,578.20	건물	2,578.20	- 677,106,560
	합계				₩67,190,806,560.-
		이	하	여	백
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.				
	심사자 : 감정평가사 장재원				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강남구 논현동 소재 “서울논현초등학교” 북서측 인근에 위치하는 토지에 대한 공매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가 기준 및 근거

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 1월 17일**임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 **2025년 1월 17일**임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 **시장가치**를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

6. 그 밖의 사항

- (1) 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 등기사항전부증명서, 토지대장등본에 의하였음.
- (2) 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부확인 은 생략하였으며, 내부구조는 도면에 의하여 갈음하였음.
- (3) 본건 토지 지상에 제시외건물㉠(1층 소재, 컨테이너, 주차관리실, 약 9㎡)이 소재하고 있으나, 구조·규모·이용상황·이동가능성 등으로 보아 본건의 사용·수익 및 처분 등에 미치는 영향은 미미할 것으로 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

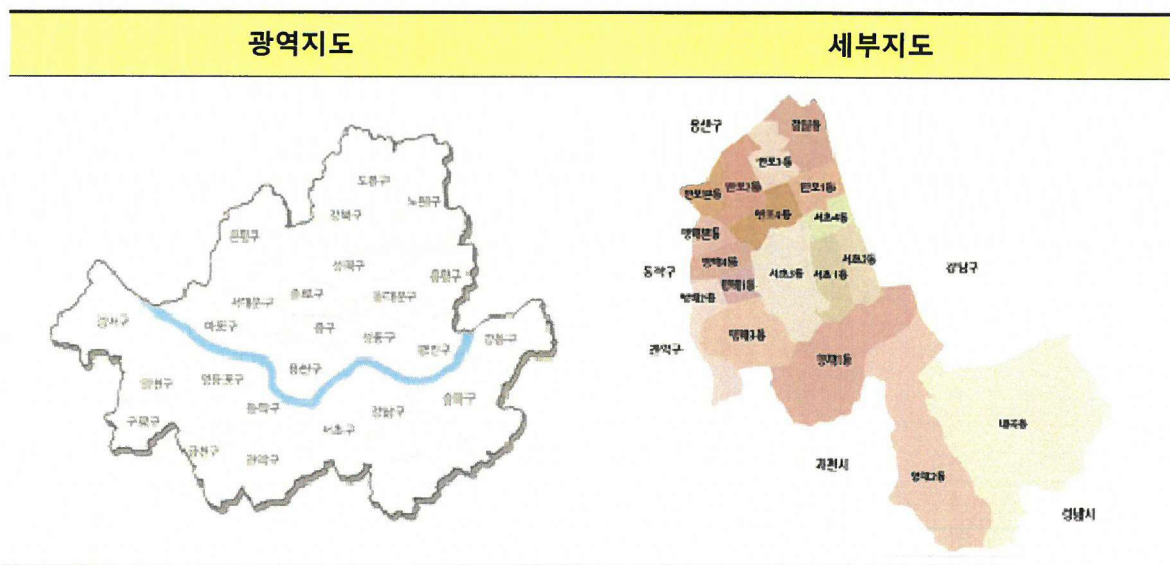
- (4) 본건 토지는 두 개의 용도지역(일반상업, 제3종일반주거지역)에 걸쳐 있는 바, 각 용도지역의 면적비율 등을 고려하여 감정평가하였으며, 각 용도지역별 면적은 지적도면에 의해 개략적으로 산정하였음.
- (5) 본건 건물은 일반건축물대장 상 2001년 6월 23일자로 일부 증축(1층 47.30㎡, 2층 42.49㎡, 3층 2.53㎡, 4층 2.53㎡, 5층 2.53㎡)되었으나, 오랜시간 경과되고 기존부분과 증축부분의 경계 등이 명확하지 않으며, 2013년 4월 26일 3층 방화구획 대수선 등도 조사시점 현재 건물 전체가 공실상태인 점 등을 고려할 때, 증축 및 대수선 등의 사항은 건물가액 산정 시 별도로 반영하지 아니하였으니, 업무진행 시 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 지역개황

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

또한 서초구는 경부고속도로의 관문으로서 시가지는 대체로 구획정리가 완료되어 도시 기반시설이 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) 시군구 단위 인구변동 추이

구 분	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2021	170,244	-1.88	412,279	-3.02	2.42
2022	167,749	-1.47	404,325	-1.93	2.41
2023.12	169,884	1.27	407,664	0.83	2.40

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 읍·면·동별 인구변동 추이

행정동명	인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
합계	408,098	170,059	2.40	0.93
서초1동	20,295	9,453	2.15	-0.66
서초2동	24,946	11,449	2.18	-5.77
서초3동	31,987	15,309	2.09	-0.18
서초4동	30,306	10,717	2.83	0.12
잠원동	26,803	10,738	2.50	2.29
반포본동	233	114	2.04	-15.27
반포1동	33,849	14,704	2.30	-0.67
반포2동	22,634	7,400	3.06	44.70
반포3동	23,809	8,203	2.90	4.81
반포4동	18,477	7,039	2.62	-1.67
방배본동	20,378	7,914	2.57	-1.14
방배1동	16,528	7,480	2.21	-1.18
방배2동	18,039	7,849	2.30	-2.20
방배3동	16,429	6,107	2.69	-4.60
방배4동	22,784	9,562	2.38	-1.43
양재1동	42,046	17,828	2.36	-0.69
양재2동	21,316	11,018	1.93	-1.07
내곡동	17,239	7,175	2.40	-0.92

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 주택수 및 보급률

년도	일반 가구수	유형별 주택 수(호)							주택 보급률 (%)
		합계	단독주택	다가구 주택	아파트	연립주택	다세대 주택	기타	
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
2021	170,244	135,171	831	3,472	95,298	5,286	28,062	2,222	79.40

4) 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

구분	계	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택	아파트
전국('23.11)	294,471	27,698	1,816	8,323	5,545	251,089
수도권	119,959	7,260	901	7,210	2,374	102,214
서울	22,786	386	548	2,873	649	18,752

5) 미분양현황

구분	'23.1	'23.2	'23.3	'23.4	'23.5	'23.6	'23.7	'23.8	'23.9	'23.10	'23.11	'23.12
전국	75,359	75,438	72,104	71,365	68,865	66,388	63,087	61,811	59,806	58,299	57,925	-
수도권	12,257	12,541	11,034	11,609	10,799	10,559	8,834	7,676	7,672	7,327	6,998	-
서울	996	2,099	1,084	1,058	1,144	1,181	1,081	976	914	908	877	-
서초구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 경제적요인

(1) 지역경제 일반현황(2022. 서초통계연보)

구분	사업체수			종사자수		
	2019	2020	비중	2019	2020	비중
합계	46,940	75,858	99	438,985	497,678	101
건설업	1,603	4,348	6	62,873	70,247	14
공공행정, 국방 및 사업보장행정	67	69	0	11,410	12,950	3
광업	3	2	0	8	32	0
교육서비스업	2,688	3,467	5	22,768	25,303	5
금융 및 보험업	990	1,610	2	17,835	19,295	4
농림,임업 및 어업	3	18	0	39	98	0
도매 및 소매업	11,890	19,615	26	66,616	79,806	16
보건업 및 사회복지서비스업	1,663	1,858	2	21,162	24,163	5
부동산업	3,508	6,195	8	14,516	19,305	4
사업시설관리, 사업지원 및 임대서비스업	1,328	2,396	3	52,336	52,331	11
수도, 하수 및 폐기물처리, 원료재생업	18	34	0	305	383	0
숙박 및 음식점	6,554	7,127	9	31,160	27,693	6
예술,스포츠 및 여가관련서비스업	1,343	1,908	3	7,649	6,701	1
운수 및 창고업	1,611	4,510	6	10,027	14,683	3
전기, 가스, 증기 및 공기조절공급업	18	59	0	224	279	0
전문,과학 및 기술서비스업	6,892	11,972	16	68,949	82,863	17
정보서비스업	2,286	4,875	6	32,357	41,316	8
제조업	1,068	1,710	2	6,093	7,125	1
협회 및 단체,수리 기타 개인서비스업	3,407	4,085	5	12,658	13,105	3

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

서초구의 2020년 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 소재하는 바 도소매업과 숙박 및 음식점업이 차지하는 비중이 높게 나타나고 있음.

삼성, LG 및 KT 연구센터가 우면동에 위치하고 있으며, 서울특별시의 IT관련 R&DC 산업의 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 결정의견

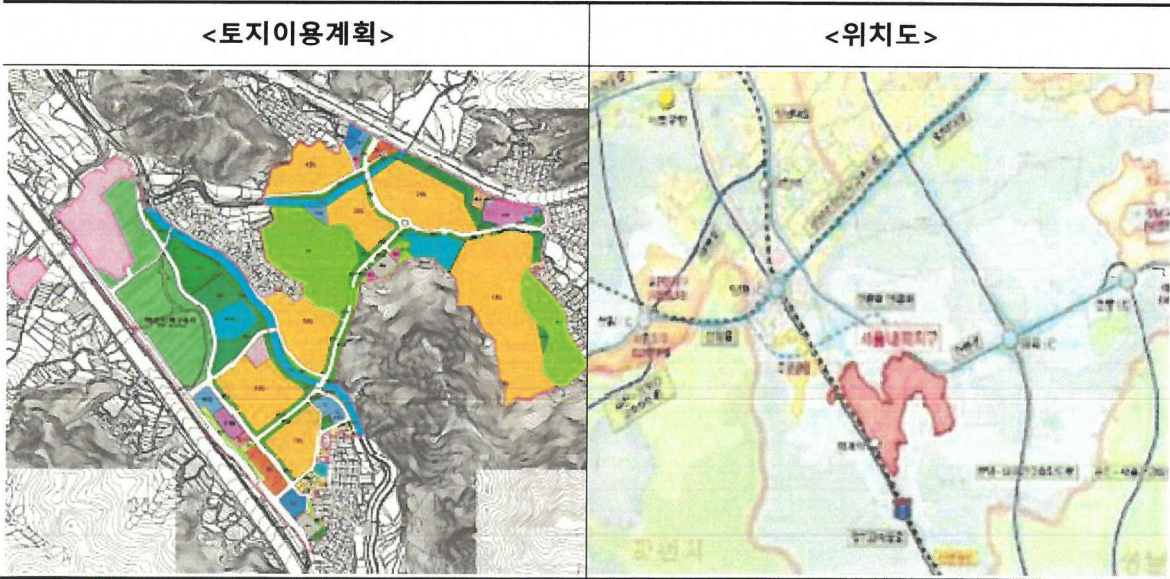
(2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

1) 서울내곡 공공주택지구

가) 사업개요

사업목적	• 저소득층의 주거안정과 무주택 서민의 내집마련 기회 확대
사업기간	• (1공구) 지구지정고시일(2009.12.03)~2020.06.30 • (2공구) 지구지정고시일(2009.12.03)~2025.12.31 • (3공구) 지구지정고시일(2009.12.03)~2024.12.31
사업규모 (면적/사업비 등)	• 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

나) 관련자료(도면 등)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 지가수준에 미치는 영향

서울내곡 공공주택지구는 사업이 완료되어 지적정리 중이며, 상권이 점차 활성화 되고 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.

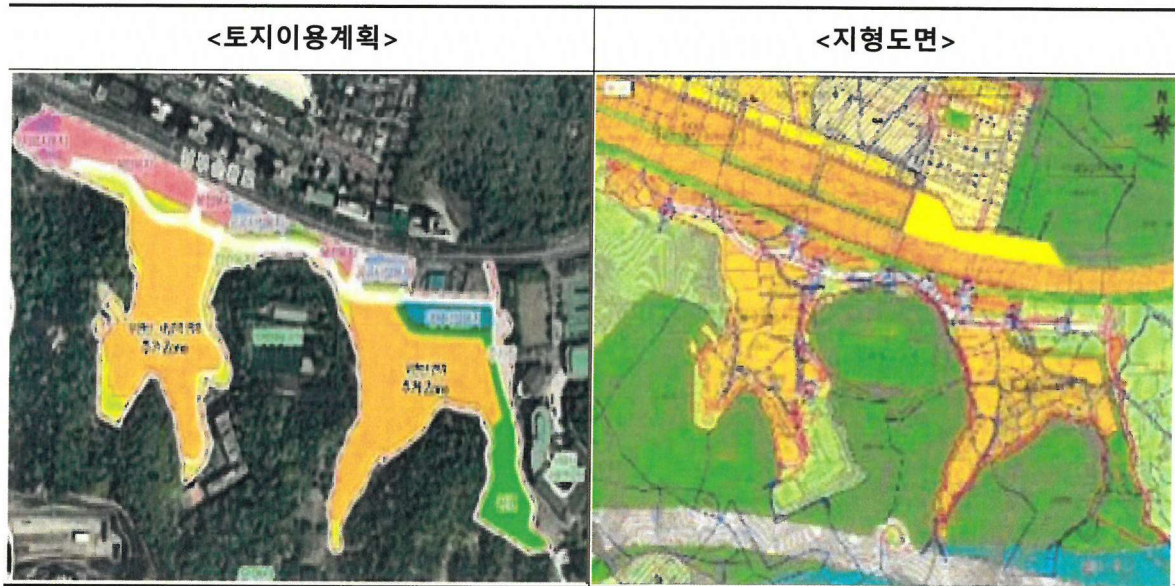
2) 서초성뒤마을 공공주택지구

가) 사업개요

사업목적	• 우면산 자연, 남부순환도로 주변 교육·문화공간과 연계하고 20~30대 유동인구 기반의 일자리 준비공간을 형성하기 위한 예술·문화와 더불어 배우고 일하는 공유 정주공간로 조성
사업기간	• 2017.09.27. ~ 2027.12.31.
사업규모 (면적/사업비 등)	• 개발면적 : 133,004m ² • 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.~10보상협의계약체결 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: 2023.01.04.) • 2023.03.~ 자진이주 독려 등
영향권	• 사당역인근 및 예술의 전당 부근 방배동지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 관련자료(도면 등)



다) 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 결정의견

3) 주택재건축정비사업(방배권)

가) 사업개요

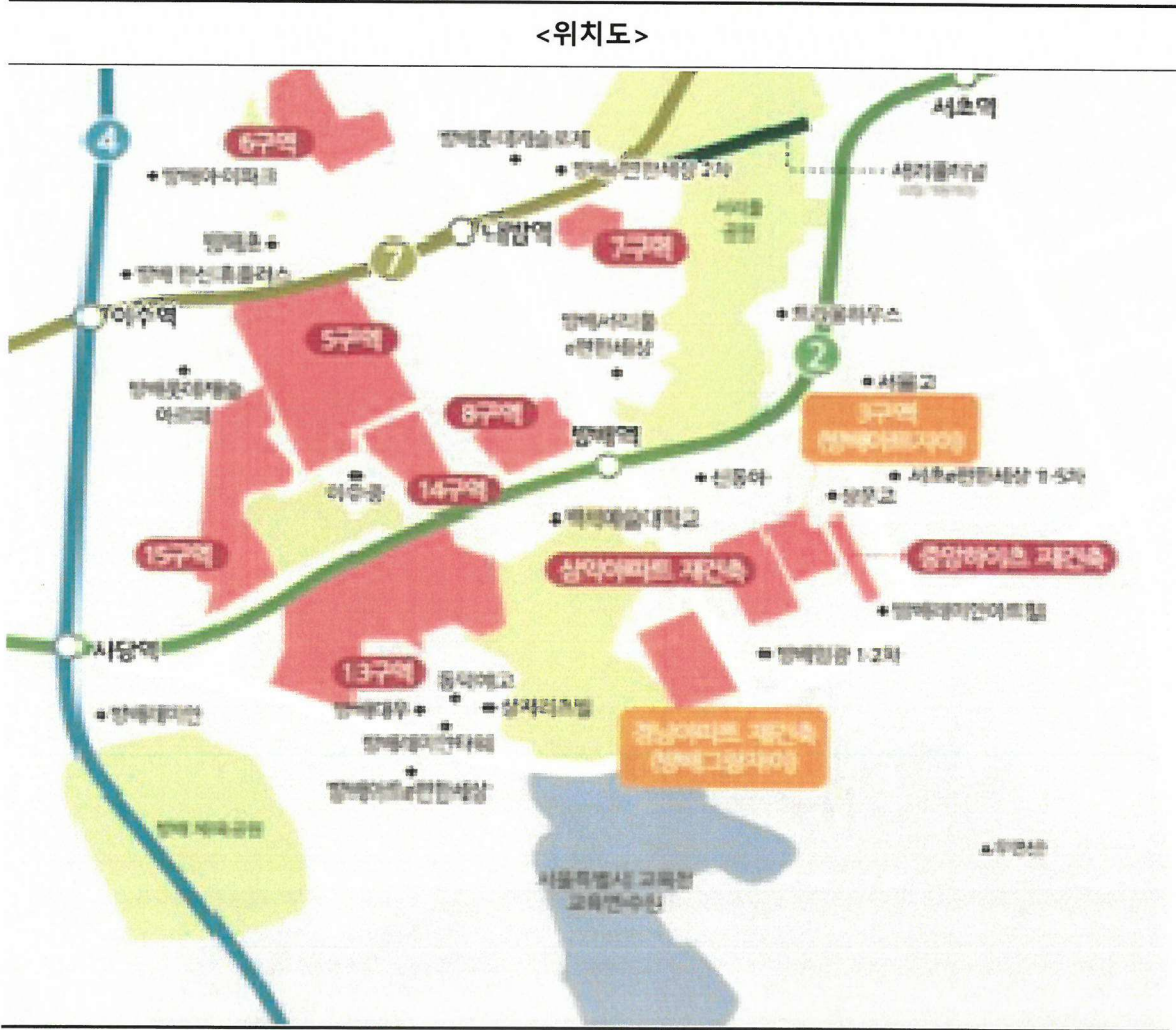
사업목적	• 노후된 주거환경과 기반시설 개선을 통한 주민생활편익 증진의 도모
사업기간	• 2023년 기준
추진현황 및 일정	① 방배삼호 주택재건축정비사업 • 방배본동 771-1번지 일대 • 구역면적 : 40,995.30m² • 신축 808세대 • 1976.08.21. 이수아파트지구 지정고시 • 2019.02.28. 안전진단 완료 • 2021.02.01. 이수지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(안) 열람공고 • 2021.10.19. 추진위원회 변경승인 • 2022.12.29. 이수아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(안) 재열람 공고 • 2023.06.15. 이수아파트지구 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정고시 ② 방배13구역 주택재건축정비사업 - 이주완료 • 방배동 541-2 일대(GS건설) • 구역면적 : 129,850m² • 신축 : 2,369세대(임대 324), 연면적 : 467,945m² • 2010.11.25. 정비예정구역 지정(서울특별시고시 제2010-421호) • 2015.02.17. 정비구역 지정 • 2016.07.29. 조합설립인가 • 2017.09.06. 사업시행인가 • 2018.09.03. 관리처분계획인가 • 2022.02.28. 이주완료 • 2022.11.30. 市 도시계획위원회 심의 결과 "수정가결" • 2023.09.13. 해체허가(신고) 처리 ③ 방배6구역 주택재건축정비사업 - 착공 • 방배동 818-14일대(삼성물산) • 구역면적 : 63,198m² • 신축 : 1,097세대, 연면적 : 220,557.2m² • 2006.03.23. 정비예정구역 지정(서울특별시고시 제2006-95호) • 2010.12.23. 정비구역 지정(서울특별시고시 제2010-498호) • 2015.03.09. 조합설립인가 • 2016.07.13. 사업시행인가 • 2017.12.21. 관리처분계획인가 • 2021.07.02. 사업시행변경인가 • 2021.10.20. 해체공사 완료 • 2022.08.18. 착공신고 • 2023.03.02. 조합설립변경인가 • 2023.04.12. 사업시행변경인가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

추진현황 및 일정	④ 방배5구역 주택재건축정비사업 - 착공 • 방배동946-8 인근(현대건설) • 구역면적 : 176,496.1m² • 신축 3,065세대, 연면적 591,882.7m² • 2004.12.16. 추진위원회 승인 • 2010.09.02. 정비구역 지정 • 2012.05.10. 조합설립인가 • 2013.08.01. 사업시행인가 • 2016.07.14. 관리처분계획인가 • 2017.10.31. 조합설립변경인가 • 2018.03.05. 사업시행변경인가 • 2021.05.21. 사업시행변경인가 • 2021.12.01. 건축물 해체완료 • 2022.07.28. 착공신고 • 2023.08.22. 관리처분계획(변경)인가 ⑤ 방배14구역 주택재건축정비사업 • 방배동 975-35 일대(롯데건설) • 구역면적 : 27,483m² • 신축 : 487세대, 연면적 : 80,350m² • 2010.11.25. 정비예정구역 지정(서울특별시고시 제2010-421호) • 2014.07.10. 정비구역 지정(서울시고시 제2014-257호) • 2016.04.25. 조합설립인가 • 2017.09.20. 사업시행인가 • 2017.12.29. 관리처분계획인가 • 2022.03.17. 정비계획 변경(안) 市 도시계획위원회 심의 • 2022.10.06. 정비계획 변경 결정고시 • 2023.06.26. 해체허가 ⑥ 방배15구역 단독주택재건축사업 • 방배동 528-3 일대 • 구역면적 : 84,934m² • 신축 : 1,688세대 • 2011.10.20. 정비예정구역 지정 • 2014.09.18. 주민공람 • 2015.03.04. 서울시 도시계획위원회 심의 • 2016.04.21. 주민공람 • 2022.01.19. 市 도시계획위원회 심의(조건부 의결) • 2022.09.08. 정비구역 및 정비계획 결정고시 • 2023.04.06. 조합설립추진위원회 승인
	영향권
	• 방배동 일대

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 관련자료(도면 등)



다) 지가수준에 미치는 영향

기존 단독주택의 재건축이 추진되고 있는 지역으로 일부 거주자 이주가 이루어진 사업구역도 있으며, 방배7구역 등은 사업이 취소된 상태인 구역도 병존하고 있음. 분양가상한제의 시행과 일부 세입자의 이주지연, 조합내 소송 등으로 사업 진행에 어려움을 겪기도 하지만, 일부 재건축사업은 토지가격 상승에 긍정적인 영향을 미치고 있으며 당분간 지가상승요인으로 작용할 것으로 전망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 주택재건축정비사업(서초권)

가) 사업개요

사업목적	• 노후된 주거환경과 기반시설 개선을 통한 주민생활편익 증진의 도모
사업기간	• 2023년 기준
추진현황 및 일정	① 서초진흥 주택재건축정비사업 - 조합설립인가 • 서초동 1315번지 외 4필지 • 구역면적 : 37,874.9m ² • 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. '서초로지구단위계획' 서울시 도시건축공동위원회 • 2022.06.23. '서초로지구단위계획' 계획결정고시 (변경: 특별계획구역으로 편입) • 2022.07.14. 신속통합기획 수립 완료 ② 서초신동아 주택재건축사업 - 관리처분계획인가 • 서초동 1333번지(DL이앤씨) • 구역면적 : 56,917.3m ² • 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 • 2022.09.22. 정비계획변경고시 • 2022.09.23. 교육환경보호위원회 심의결과 승인 • 2022.12.27. 市 건축경관(변경)통합심의
영향권	• 경부고속도로 동측 서초동 일대

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 관련자료(도면 등)

<위치도>



다) 지가수준에 미치는 영향

노후된 아파트단지의 재건축이 추진되고 있는 지역으로 그동안 활발하게 재건축이 추진되다가, 분양가상한제의 시행과 조합 내 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 주택재건축정비사업(반포권)

가) 사업개요

사업목적	• 노후된 주거환경과 기반시설 개선을 통한 주민생활편익 증진의 도모
사업기간	• 2022년 기준
추진현황 및 일정	① 반포주공1단지(1,2,4주구) - 관리처분계획인가 • 반포동 810번지 일대(현대건설) • 구역면적 : 345,301㎡ • 규모 : 5,335세대 • 2011.12.28. 추진위원회 승인 • 2013.09.11. 조합설립인가 • 2017.09.10. 조합설립변경인가 • 2017.09.27. 사업시행인가 • 2018.12.03. 관리처분계획인가 ② 신반포4차 주택재건축정비사업 - 조합설립인가 • 잠원동 70번지 일대 • 구역면적 : 92,921.5㎡ • 규모 : 1,758세대 • 2003.06.19. 재건축 안전진단 • 2003.11.24. 추진위원회 승인 • 2019.12.31. 조합설립인가 ③ 신반포3차,경남 주택재건축정비사업 - 입주 • 반포동 1-1번지(삼성물산) • 구역면적 : 140,170㎡(구청 제시는 168,467.6㎡임) • 신축 : 2,990세대 • 2015.04.22. 조합설립인가 • 2015.10.08. 조합설립변경인가(반포경남, 신반포23차 통합) • 2017.09.12. 사업시행인가 • 2018.07.02. 관리처분계획인가 • 2020.01.31. 사업시행계획변경인가 • 2020.04.17. 착공신고 • 2021.06.04. 입주자모집공고 승인 • 2021.12.08. 사업시행계획변경인가 • 2022.03.28. 정비기반시설 착공신고 • 2023.08 부분준공 및 입주 ④ 신반포4주구(8~11, 17차) 주택재건축정비사업- 관리처분계획인가 • 잠원동 58-22번지 일대(GS건설) • 구역면적 : 158,555.8㎡ • 신축 : 3,307세대

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

추진현황 및 일정	• 2016.01.05. 조합설립인가 • 2017.10.16. 사업시행인가 • 2018.12.03. 관리처분계획인가 • 2021.03.30. 건축물 해체 허가 • 2021.08.02. 사업시행계획 변경인가 • 2021.10.28. 착공신고 ⑤ 신반포15차 주택재건축정비사업 - 착공 • 반포동 12번지(삼성물산) • 구역면적 : 31,983.1㎡ • 신축 : 641세대 • 2003.10.08. 추진위원회승인 • 2013.10.11. 조합설립인가 • 2015.01.20. 市 건축교통통합심의 • 2017.06.01. 사업시행인가 • 2018.01.09. 관리처분계획인가 • 2019.08.01. 사업시행계획변경인가 • 2020.02.25. 사업시행계획변경인가 • 2020.07.02. 착공신고 • 2021.09.01. 사업시행계획변경인가 • 2022.03.23. 관리처분계획변경인가 ⑥ 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 관련자료(도면 등)

<위치도>



다) 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 결정의견

(3) 경제환경 변화

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

2019년 초에 개통된 서리풀터널(정보사터널)은 강남, 서초, 동작을 연결하여 터널 주변 및 내방역 이수역 주변에 개발요인으로 작용하여 최근 2~3년 간 뚜렷한 지가 상승요인이 되었으나 최근 경기침체 등으로 인하여 지가는 안정화 되는 추세임.

또한 연곡사거리 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 전반적인 사업체수 및 종사자수가 전년대비 증가추세이며, 고금리 기조로 전환됨에 따라 투자수요가 위축되고 자금시장이 경색되고 있는바, 양호한 경제환경에도 불구하고 수년간 이어져오던 지가의 강보합세 추세는 꺾일 것으로 전망됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 물건의 개황

1. 대상 물건의 개요

서울특별시 서초구 반포동									
토 지	일련 번호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이 상 용 황	용 지 도 역	도 교 로 통	형 지 상 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	706-9	549.7	대	업무용	일반상업, 3종일주	광 한 대 면	세장형 평 지	43,080,000
건 물	기 호	용 도	구 조		연면적 (㎡)		사용승인일자		
	가	업무시설, 2종근린 생활시설	철근콘크리트조 평스라브지붕		2,546.10		1987.12.31		
			건폐율		용적률		층 수		
			55.18%		252.08%		지하3층 / 지상5층		

2. 토지의 개황

(1) 위치 및 부근의 상황

본건은 서울특별시 강남구 논현동 소재 “서울논현초등학교” 북서측 인근에 위치하며, 인근은 각종 근린생활시설, 업무시설 등이 혼재하는 노선 상가지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하고, 본건 동측 인근에 지하철 7호선 및 신분당선 환승역 "논현역", 동측 및 북측 대로변에 노선버스 정류장이 소재하고 있어 제반 교통사정은 양호함.

(3) 형태 및 이용상황

본건 토지는 인접지 대비 대체로 등고 평탄한 세장형 토지로서 "상업용 건부지"로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 노폭 약 50m의 포장도로에 접하고 있음.

(5) 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물의 개황

(1) 건물의 구조 및 이용상황

1987년 12월 31일에 사용승인된 철근콘크리트조 평스라브지붕 5층건으로서,

외 벽 : 판넬 붙임 마감 등,

내 벽 : 타일 마감 및 몰탈위 페인팅 마감 등,

바 닥 : 타일 붙임 마감 등,

창 호 : PVC새시 창호임.

이용상황 : 지하2~지하3층 주차장, 계단실, 지하1층~지상3층 근린생활시설, 4, 5층
업무시설)으로 이용중이었으나 현황 공실상태임.

(2) 위생, 냉·난방설비 및 기타설비

기본적인 위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 카리프트설비, E/V설비 등을 갖추었음.

(3) 주차장설비

지하2~지하3층에 주차장 설비 갖추고 있음.

(4) 부합물 및 종물관계

본건 토지 지상에 제시외건물㉠(1층 소재, 컨테이너, 주차관리실, 약 9㎡)이 소재하고
있으나, 구조·규모·이용상황·이동가능성 등으로 보아 본건의 사용·수익 및 처분
등에 미치는 영향은 미미할 것으로 사료됨.

(5) 공부와의 차이

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

(1) 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙 등)

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

(2) 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 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

(3) 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- 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.

(4) 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가 하는 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.

(5) 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가 기준법을 적용해야 한다.

(6) 감정평가에 관한 규칙 제16조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 **원가법**으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 토지의 감정평가

(1) 공시지가기준법에 의한 평가

1) 개 요

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지공시지가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

2) 비교 표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함. 이러한 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<서울특별시 서초구>

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	이용 상 황	용 도 지 역	도 로 교 통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
가	반포동 706-9	547.9	대	상업용	일 반 상 업	광 대 한 면	세장형 평 지	43,080,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정치 산정

『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음(이하 동일).

- 서울특별시 서초구 지가변동률 : 2024.01.01 ~ 2025.01.17

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01 ~ 2025.01.17	상업지역 4.173% (1.04173)	상업지역 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 3.593% 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.350% $(1+0.03593) \times (1+0.00350 \times 48/30)$ ≒ 1.04173
	주거지역 4.269% (1.04269)	주거지역 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 3.616% 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.394% $(1+0.03616) \times (1+0.00394 \times 48/30)$ ≒ 1.04269
	4.228% (1.04228)	용도지역별 면적비율에 따른 가중평균 지가변동률 $1.04173 \times 0.423 + 1.04269 \times 0.577$ ≒ 1.04228

※ 지가변동률은 용도지역별 지가변동률을 용도지역별 면적비율에 따라 가중평균하여 산정하였음.(이하동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 지역요인 비교치 산정

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말함.

결정의견	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함	1.000

5) 개별요인 비교치 산정

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가) 개별요인 비교항목(상업지대)

구 분		
조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 개별요인 비교치

일련 번호	비 교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조 건	기타조건	격차율 계
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

일련 번호	개별요인 비교 내용
1	대상토지가 표준지이므로 동일함.

6) 그 밖의 요인 보정치 산정

가) 개 요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

비교사례 기준 대상토지 단가와 공시지가 기준 대상토지의 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격 수준, 낙찰가율 수준 등을 검토하여 결정하였음.

비교사례 기준 대상토지 단가	=	비교사례 단가×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치
공시지가 기준 대상토지 단가		비교표준지공시지가×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

① 인근지역 평가사례 (자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	면 적 (㎡)	용 도 지 역	지 목	이 용 상 황	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	기 준 시 점	평 가 목 적	토 지 특 성
(1)	반포동 706-9	549.7	일반상업, 3종일주	대	업무용	119,000,000	43,950,000	2022. 11.08	담 보	광대한면, ... 세장형, 평지
(2)	반포동 706-10	292.4	일반상업, 3종일주	대	상업용	122,000,000	47,100,000	2022. 06.27	시 가 참 고	광대세각, 세장형, 평지
(3)	반포동 722, -1,-2,-3	1,589.4	일반상업, 3종일주	대	업무용	109,400,000	48,110,000	2022. 09.19	담 보	광대세각, 정방형, 평지
(4)	반포동 736-2,-3,-4	1,386.8	일반상업, 3종일주	대	업무용	115,000,000	40,620,000	2024. 07.22	담 보	광대세각, 부정형, 평지
(5)	반포동 737-3	969.6	일반상업, 3종일주	대	상업용	127,000,000	46,020,000	2024. 11.05	소 송	광대소각, 사다리, 평지
(6)	반포동 737-10	608.1	일반상업, 3종일주	대	상업용	116,000,000	41,610,000	2024. 05.22	담 보	광대한면, 세장형, 평지
(7)	반포동 737-18	499.1	일반상업, 3종일주	대	상업용	118,000,000	41,920,000	2024. 07.31	담 보	광대한면, 세장형, 평지
(8)	반포동 737-19	502.1	일반상업, 3종일주	대	업무용	123,000,000	45,280,000	2023. 01.06	경 매	광대소각, 사다리, 평지
(9)	강남구 논현동 49-16	512.8	일반상업, 3종일주	대	상업용	118,000,000	41,930,000	2024. 11.19	자 산 재평가	광대한면, 세장형, 평지
(10)	강남구 논현동 199 외	1,408.3	일반상업, 3종일주	대	상업용	119,000,000	55,570,000	2023. 02.27	담 보	광대소각, 사다리, 평지

- ※ 1. 상기 개별공시지가는 평가사례의 기준시점 해당연도 개별공시지가임.
 2. 평가사례(2)는 본건토지의 감정평가금액임.
 3. 평가사례(10)의 평가대상토지는 강남구 논현동 199,-1,-11,-12,-13,-14,-15,-18,-19,-20임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 인근 거래사례 현황 (자료출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목/ 이용상황	매매금액 (원) (토지단가(원/㎡))	매매시점	토지특성
		건물면적 (㎡)	건물구조	사용승인일 (증축일)			
A	반포동 706-10	292.4	일반상업, 3층일주	대/ 상업용	38,000,000,000 (@115,000,000원/㎡)	2022.06.30	광대세각, 세장형,평지
		2,096.70	철근 콘크리트조	2022.02.15			
		$38,000,000,000 - (2,100,000 \times 50 / 50) \times 2,096.70 = 33,596,930,000$ (@115,000,000원/㎡)					
		매매금액	건물가격		토지가격		
B	서초동 1303-3	685.4	일반상업, 3층일주	대/ 업무용	82,500,000,000 (@113,000,000원/㎡)	2024.03.28	광대세각, 세장형,평지
		6,902.92	철골철근 콘크리트조	1992.01.29			
		$82,500,000,000 - (1,800,000 \times 23 / 55) \times 6,902.92 = 77,303,983,850$ (@113,000,000원/㎡)					
		매매금액	건물가격		토지가격		
C	서초동 1304-2	212.5	일반상업	대/ 업무용	53,000,000,000 (@241,000,000원/㎡)	2024.07.26	광대세각, 세장형,평지
		1,354.27	철근 콘크리트조	2006.07.07			
		$53,000,000,000 - (1,950,000 \times 32 / 50) \times 1,354.27 = 51,309,871,040$ (@241,000,000원/㎡)					
		매매금액	건물가격		토지가격		
D	강남구 신사동 513-4	327.1	일반상업, 3층일주	대/ 상업용	50,000,000,000 (@152,000,000원/㎡)	2023.02.01	광대소각, 정방형,평지
		850.90	철근 콘크리트조	1978.06.27			
		$50,000,000,000 - (1,200,000 \times 6 / 50) \times 2,096.70 = 49,877,470,400$ (@152,000,000원/㎡)					
		매매금액	건물가격		토지가격		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 인근지역 호가수준 검토

용도지역	토지용도	호 가 수 준	비 고
일반상업, 3종일주	상업·업무용	115,000,000원/㎡ ~ 125,000,000원/㎡ 수준	광대로기준, 위치에 따라 다름

④ 최근 1년간 경매 낙찰가율(2024.01.01 ~ 2024.12.31, 자료출처 : 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율 (총낙찰가/총감정가)	낙찰율평균 (총낙찰율/총낙찰건수)	낙찰 건수
상가/ 근린상가	서초구	64.16%	74.12%	26
	반포동	75.26%	66.67%	2

다) 비교 선례 및 사례의 선정

상기 평가사례 및 거래사례는 모두 대상토지와 용도지역, 이용상황, 위치적, 물적 유사성을 고려할 때 비교가능성이 있으나, 평가목적 및 기준시점 등을 고려할 때 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 **평가사례 “기호 (5)”**를 선정하여 대상토지와 비교하기로 함.

기호	소재지	면 적 (㎡)	용 도 지 역	지 목	이 용 상 황	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	기 준 시 점	평 가 목 적	토 지 특 성
(5)	반포동 737-3	969.6	일반상업, 3종일주	대	상업용	127,000,000	46,020,000	2024. 11.05	소 송	광대소각, 사다리,평지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 격차율 검토

① 시점수정(서울특별시 서초구 지가변동률 : 2024.11.05 ~ 2025.01.17)

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.11.05 ~ 2025.01.17	상업지역 0.865% (1.00865)	상업지역 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.350% $(1+0.00350 \times 26/30) \times (1+0.00350 \times 48/30)$ ≒ 1.00865
	주거지역 0.974% (1.00974)	주거지역 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.394% $(1+0.00394 \times 26/30) \times (1+0.00394 \times 48/30)$ ≒ 1.00974
	0.912% (1.00912)	용도지역별 면적비율에 따른 가중평균 지가변동률 $1.00865 \times 0.566 + 1.00974 \times 0.434$ ≒ 1.00912

② 지역요인 비교

결정의견	지역요인 비교치
대상토지는 선례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함	1.000

③ 개별요인 비교

일련 번호	비 교 례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조 건	기타조건	격차율 계
1	(5)	0.95	1.05	1.00	1.00	0.95	1.00	0.948

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	개별요인 비교 내용	
1	가로조건	대상은 광대한면에 접하여 광대소각에 접한 사례 대비 가로조건에서 열세함.
	접근조건	대상은 사례 대비 지하철역 등 인근 교통시설 및 편의시설과의 거리 및 접근성 등 접근조건에서 우세함.
	획지조건	대상은 사례 대비 접면너비에서 열세하나, 형상(세장형/사다리형)에서 우세하여 전체적으로 대등함.
	행정적조건	대상이 사례 대비 일반상업지역의 비율(약42.3%/약56.6%) 측면 등 행정적조건에서 열세함.

④ 격차율 산정

구 분	기준단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례(5) 기준 대상토지 단가	127,000,000	1.00912	1.000	0.948	121,494,011	2.706
비교표준지A 기준 대상토지 단가	43,080,000	1.04228	1.000	1.000	44,901,422	

⑤ 그 밖의 요인 보정치 결정

보정내용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당함.	2.70

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식=비교표준지 공시지가×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치×그 밖의 요인 보정치

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시 점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	43,080,000	1.04228	1.000	1.000	2.70	121,233,840	121,000,000

8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	토지면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원)
1	549.7	121,000,000	66,513,700,000
합계	549.7		66,513,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법에 의한 평가

1) 개 요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례비교법에
의한 시산가액

=

사례단가×사정보정×시점수정치×지역요인 비교치
×개별요인 비교치

2) 거래사례 선정

가) 인근 거래사례 현황 (자료출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목/ 이용상황	매매금액 (원) (토지단가(원/㎡))	매매시점	토지특성
		건물면적 (㎡)	건물구조	사용승인일 (증축일)			
A	반포동 706-10	292.4	일반상업, 3종일주	대/ 상업용	38,000,000,000 (@115,000,000원/㎡)	2022.06.30	광대세각, 세장형,평지
		2,096.70	철근 콘크리트조	2022.02.15			
		$38,000,000,000 - (2,100,000 \times 50 / 50) \times 2,096.70 = 33,596,930,000$					
		매매금액	건물가격		토지가격		
B	서초동 1303-3	685.4	일반상업, 3종일주	대/ 업무용	82,500,000,000 (@113,000,000원/㎡)	2024.03.28	광대세각, 세장형,평지
		6,902.92	철골철근 콘크리트조	1992.01.29			
		$82,500,000,000 - (1,800,000 \times 23 / 55) \times 6,902.92 = 77,303,983,850$					
		매매금액	건물가격		토지가격		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목/ 이용상황	매매금액 (원) (토지단가(원/㎡))	매매시점	토지특성
		건물면적 (㎡)	건물구조	사용승인일 (증축일)			
C	서초동 1304-2	212.5	일반상업	대/ 업무용	53,000,000,000 (@241,000,000원/㎡)	2024.07.26	광대세각, 세장형,평지
		1,354.27	철근 콘크리트조	2006.07.07			
		$\frac{53,000,000,000 - (1,950,000 \times 32 / 50) \times 1,354.27}{\text{매매금액}} = \frac{51,309,871,040}{\text{건물가격}} \text{(@241,000,000원/㎡)}$					
D	강남구 신사동 513-4	327.1	일반상업, 3종일주	대/ 상업용	50,000,000,000 (@152,000,000원/㎡)	2023.02.01	광대소각, 정방형,평지
		850.90	철근 콘크리트조	1978.06.27			
		$\frac{50,000,000,000 - (1,200,000 \times 6 / 50) \times 2,096.70}{\text{매매금액}} = \frac{49,877,470,400}{\text{건물가격}} \text{(@152,000,000원/㎡)}$					

나) 비교 거래사례 선정

상기 거래사례는 모두 대상토지와 용도지역, 이용상황, 위치적, 물적 유사성이 있어 비교가능성이 있으나, 대상토지와 용도지역 비율 등을 고려할 때 가장 비교가능성이 크다고 판단되는 거래사례D와 대상토지와 비교하기로 함.

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목/ 이용상황	매매금액 (원) (토지단가(원/㎡))	매매시점	토지특성
		건물면적 (㎡)	건물구조	사용승인일 (증축일)			
D	강남구 신사동 513-4	327.1	일반상업, 3종일주	대/ 상업용	50,000,000,000 (@152,000,000원/㎡)	2023.02.01	광대소각, 정방형,평지
		850.90	철근 콘크리트조	1978.06.27			
		50,000,000,000-(1,200,000×6/50)×2,096.70=49,877,470,400(@152,000,000원/㎡)					
		매매금액	건물가격		토지가격		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정이란 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.	1.00

4) 시점수정치 (서울특별시 강남구 지가변동률 : 2023.02.01 ~ 2025.01.17)

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2023.02.01 ~ 2025.01.17	상업지역 10.461% (1.10461)	상업지역 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.158% 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.143% 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.101% 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.292% 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.270% 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.245% 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.279% 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.557% 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.305% 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.305% 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.197% 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 6.003% 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.800% $(1+0.00158) \times (1+0.00143) \times (1+0.00101) \times$ $(1+0.00292) \times (1+0.00270) \times (1+0.00245) \times$ $(1+0.00279) \times (1+0.00557) \times (1+0.00305) \times$ $(1+0.00305) \times (1+0.00197) \times (1+0.06003) \times$ $(1+0.00800 \times 48/30) \approx 1.10461$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2023.02.01 ~ 2025.01.17	주거지역 7.645% (1.07645)	주거지역 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.034% 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.090% 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.091% 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.237% 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.196% 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.260% 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.260% 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.265% 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.326% 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.250% 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.204% 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 4.410% 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.528% $(1+0.00034) \times (1+0.00090) \times (1+0.00091) \times$ $(1+0.00237) \times (1+0.00196) \times (1+0.00260) \times$ $(1+0.00260) \times (1+0.00265) \times (1+0.00326) \times$ $(1+0.00250) \times (1+0.00204) \times (1+0.04410) \times$ $(1+0.00528 \times 48/30) \approx 1.07645$
	9.377% (1.09377)	용도지역별 면적비율에 따른 가중평균 지가변동률 $1.10461 \times 0.615 + 1.07645 \times 0.385$ ≈ 1.09377

5) 지역요인 비교치

결정의견	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 개별요인 비교치

일련 번호	비 사 교 례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조 건	기타조건	격차율 계
1	D	0.95	1.00	0.85	0.98	0.94	1.00	0.744

일련 번호	개별요인 비교 내용	
1	가로조건	대상은 광대한면에 접하여 광대소각에 접한 사례 대비 가로조건에서 열세함.
	환경조건	대상은 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등 환경조건에서 열세함.
	획지조건	대상은 사례 대비 형상(세장형/정방형) 등 획지조건에서 열세함.
	행정적조건	대상이 사례 대비 일반상업지역의 비율(약42.3%/약61.5%) 측면 등 행정적조건에서 열세함.

7) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식=거래사례 토지단가×사정보정치×시점수정치×지역요인 비교치×개별요인 비교치

일련 번호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사 정 보 정 치	시 점 수 정 치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	152,000,000	1.00	1.09377	1.000	0.744	123,692,262	124,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	토지면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원)
1	549.7	124,000,000	68,162,800,000
합계	549.7		68,162,800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 토지 시산가액 결정

1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원)
1	66,513,700,000	68,162,800,000
합 계	66,513,700,000	68,162,800,000

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

일련 번호	토지면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	549.7	121,000,000	66,513,700,000
합계	549.7		66,513,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물의 감정평가

(1) 개 요

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

(2) 원가법에 의한 평가

1) 재조달원가

가) 개 요

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

재조달원가	=	표준단가+부대설비 보정단가
-------	---	----------------

나) 건물 표준단가 (한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2023)의 표준단가)

용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	급 수	내용연수 (년)
상업용/ 점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	1,513,000	2급	50 (45 ~ 55)
		1,299,000	3급	
		1,154,000	4급	
업무용/ 사무실(저층용)	철근콘크리트조/평지붕	1,654,000	2급	55 (50 ~ 60)
		1,474,000	3급	
		1,358,000	4급	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 부대설비 보정단가

부대설비인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 냉방설비 등의 유무에 따라 일정부분 재조달원가에 반영함.

설 비	보정단가 (원/㎡)	비 고
위생 및 급배수설비, 소화전설비, 냉난방설비 등	50,000 ~ 150,000원	-

라) 재조달원가의 결정

상기의 표준단가, 부대설비 보정단가, 대상건물의 용도 및 관리상태 등을 종합 참작하여 아래와 같이 재조달원가를 결정하였음.

기 호	층 수	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가	지1층일부~지3층	750,000	-	750,000	주차장, 기계실
	지1층일부	850,000	100,000	950,000	근생
	1~5층	1,100,000	100,000	1,200,000	근생,사무실
	옥탑	600,000	-	600,000	옥탑

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감가수정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 본건 건물은 일반건축물대장 상 2001년 6월 23일자로 일부 증축(1층 47.30㎡, 2층 42.49㎡, 3층 2.53㎡, 4층 2.53㎡, 5층 2.53㎡)되었으나, 오랜시간 경과되고 기존부분과 증축부분의 경계 등이 명확하지 않으며, 2013년 4월 26일 3층 방화구획 대수선 등도 조사시점 현재 건물 전체가 공실상태인 점 등을 고려할 때, 증축 및 대수선 등의 사항은 건물가액 산정 시 별도로 반영하지 아니하고 정액법으로 감가수정하였음.

기 호	사용승인일	기준시점	경과연수 (년)	잔존연수 (년)	내용연수 (년)
가	1987.12.31	2025.01.17	37	11	50

※ 2001.06.23 일부증축, 2013.04.26. 대수선 등은 별도로 반영하지 않았음.

3) 건물 적용 단가

기 호	층	재조달원가 (원/㎡)	경과연수 (년)	잔존연수 (년)	내용연수 (년)	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	지1일부~지3	750,000	37	11	50	195,000	195,000
	지1일부	950,000	37	11	50	247,000	247,000
	1~5층	1,200,000	37	11	50	312,000	312,000
	옥탑	600,000	37	11	50	156,000	156,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 원가법에 의한 시산가액

기 호	층	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	지1층일부~지3층	901.07	195,000	175,708,650	주차장, 기계실
	지1층일부	259.37	247,000	64,064,390	근생
	1~5층	1,385.66	312,000	432,325,920	근생,사무실
	옥탑	32.10	156,000	5,007,600	옥탑
합 계		2,578.20		677,106,560	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법(토지) 및 원가법(건물)에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분	감정평가액 (원)
토 지	66,513,700,000
건 물	677,106,560
합 계	67,190,806,560

토지, 건물 감정평가명세표

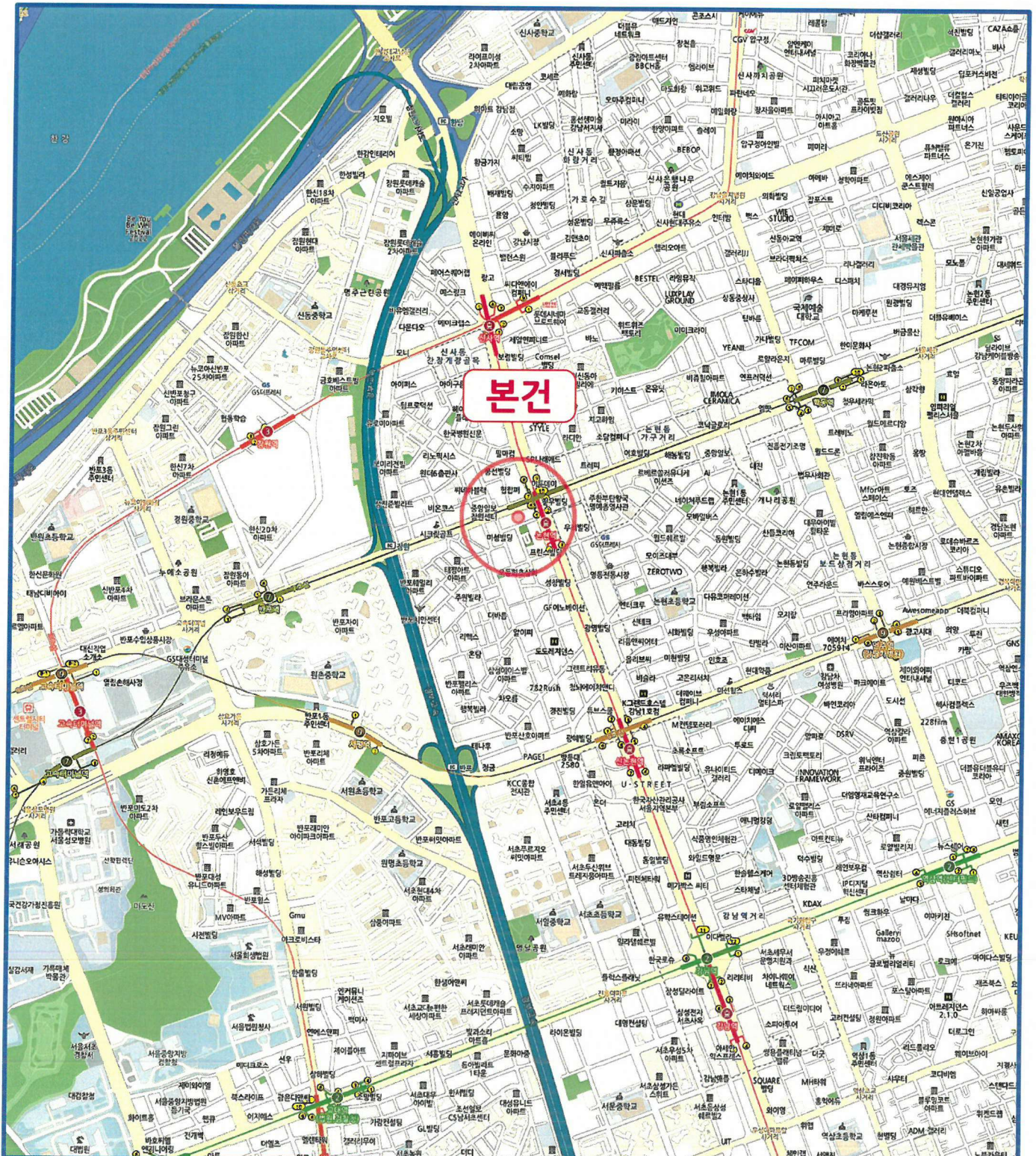
일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 서초구 반포동	706-9	대	일반상업지역, 제3종 일반주거지역	549.7	549.7	121,000,000	66,513,700,000	
가	"	706-9	업무시설 2종근린 생활시설	철근콘크리트조 평스라브지붕 지하3층, 지상5층					
				1층	292.18	1,385.66	312,000	432,325,920	1,200,000 x 13/50
				2층	303.34				
				3층	263.38				
				4층	263.38				
				5층	263.38				
				지하1층	259.37	259.37	247,000	64,064,390	950,000 x 13/50
				지하1층	134.3	901.07	195,000	175,708,650	750,000 x 13/50
				지하2층	208.16				
				지하2층	180.35				
				지하3층	378.26				
				옥탑층 (연면적제외)	32.1	32.1	156,000	5,007,600	일반건축물 대장기준 600,000 x 13/50
	합 계							₩67,190,806,560.-	
				이	하	여	백		

광역위치도



소재지

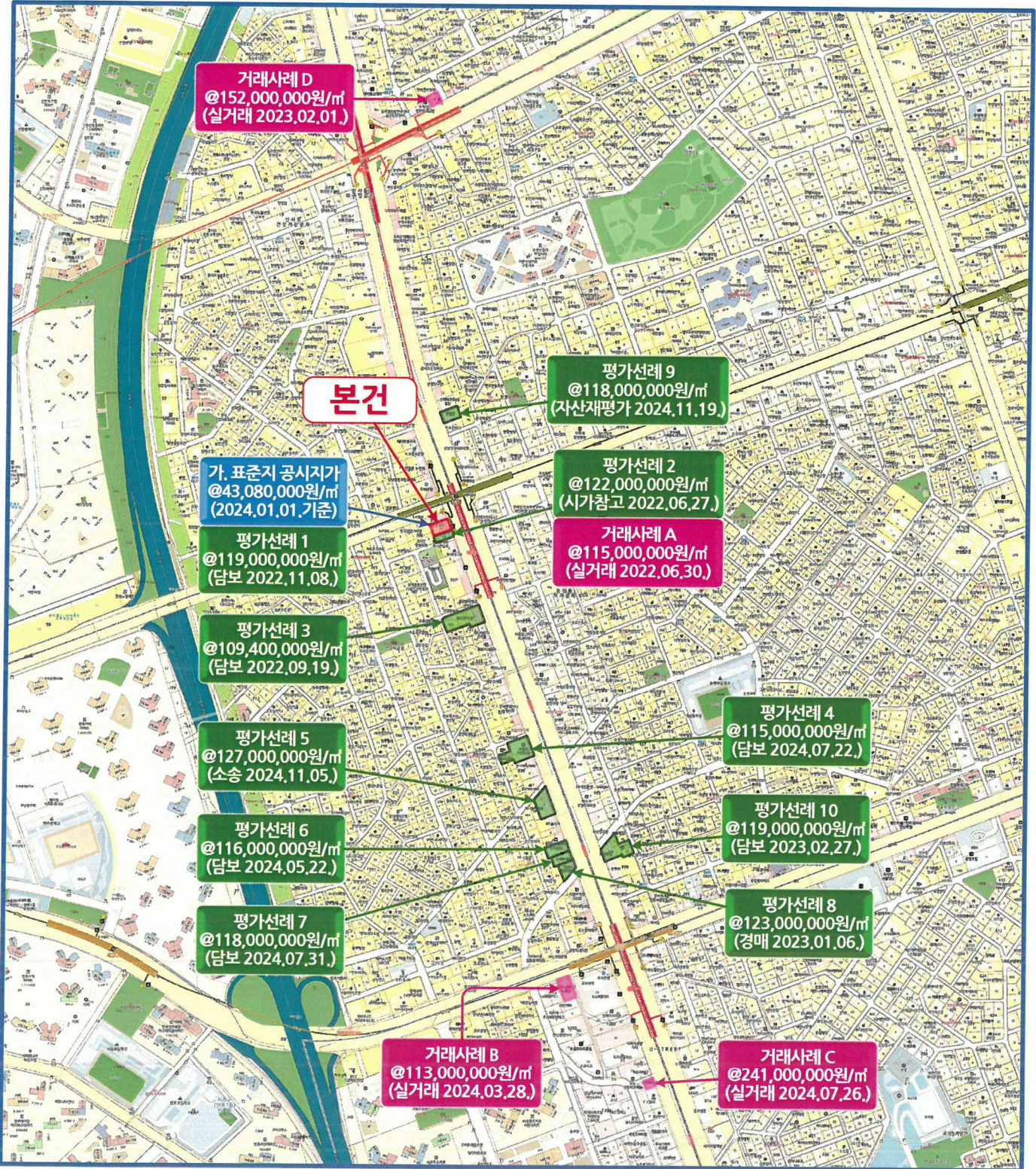
서울특별시 서초구 반포동 706-9



상 세 위 치 도

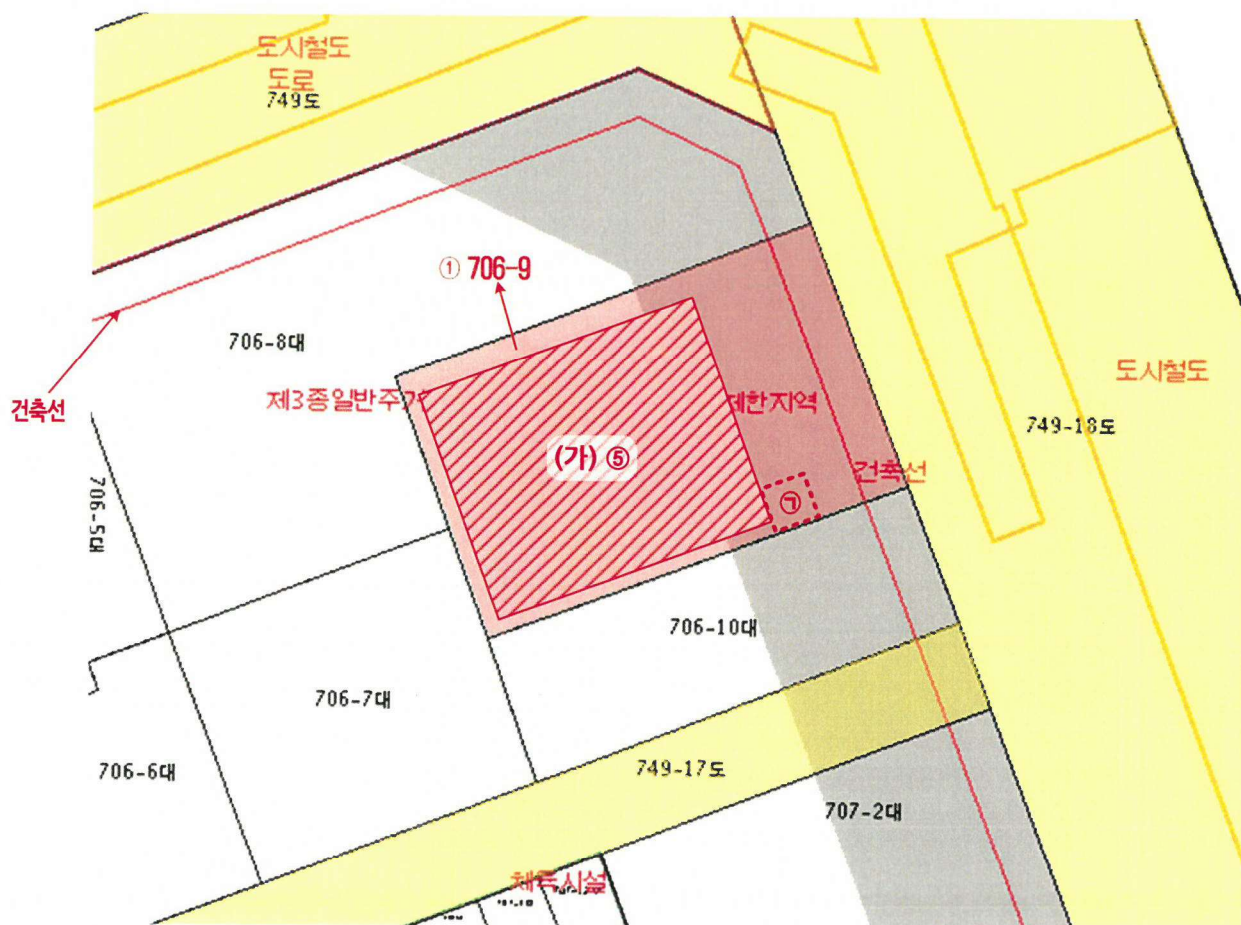


소재지	서울특별시 서초구 반포동 706-9
-----	---------------------



S = No Scale

지적 및 건물개황도



범례 (토지이용계획서상 용도지역 구분)

□ 제3종일반주거지역

■ 일반상업지역

※ 후면 “건물배치도” 참조

범례

평가대상토지

계획도로선

도로

평가건물 1층

평가건물 2층

평가건물 3층

평가제외건물

제외건물

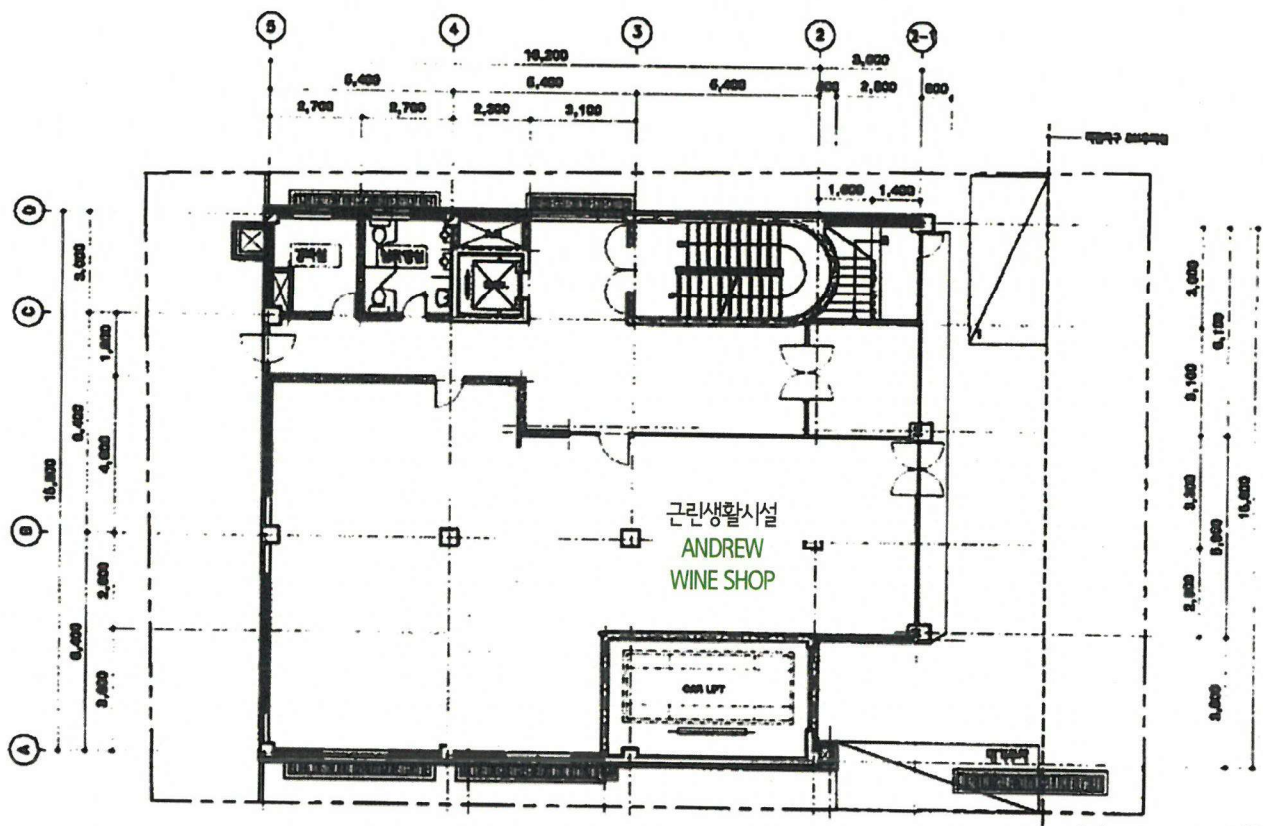
부합물 및 중물

DAEHWA



S = No Scale

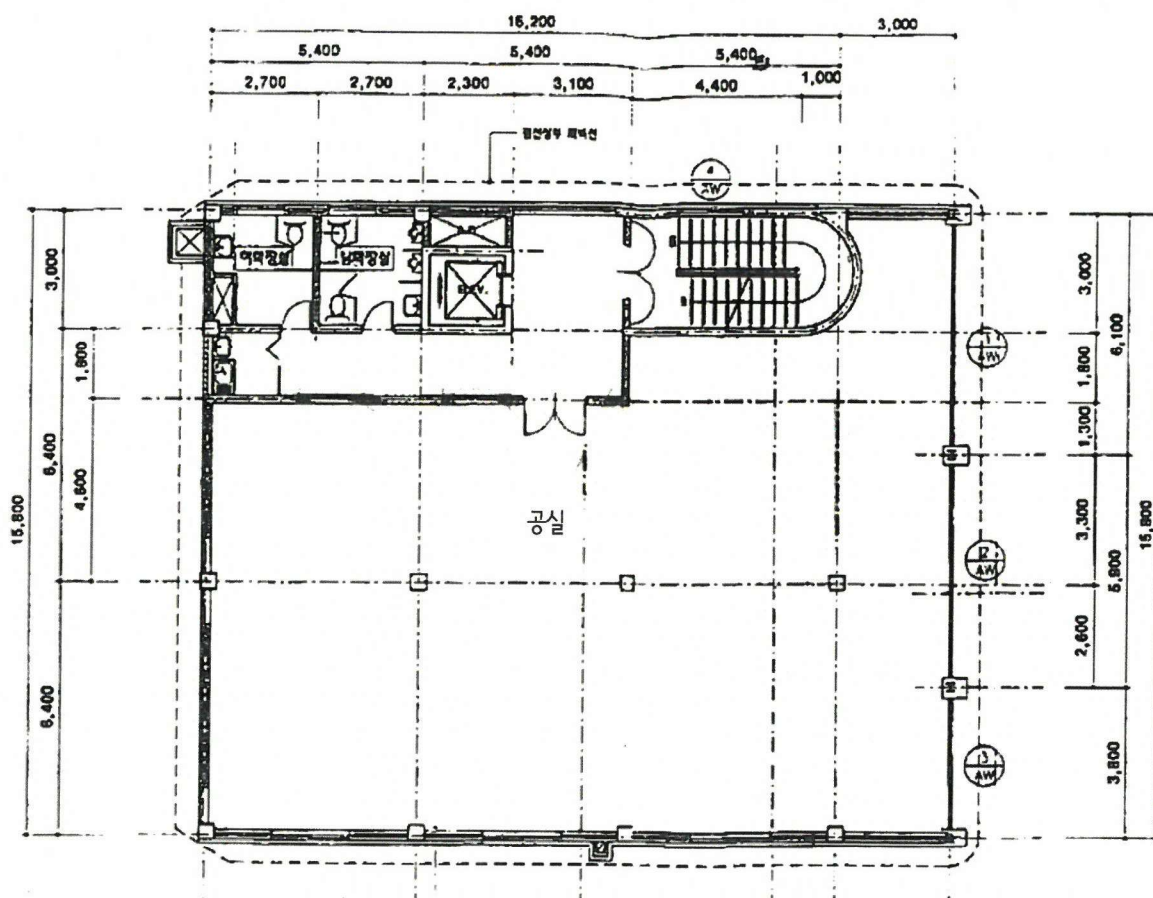
건물이용상태 및 임대상황



【(가) 1층 (공부면적 : 292.18㎡)】

S = No Scale

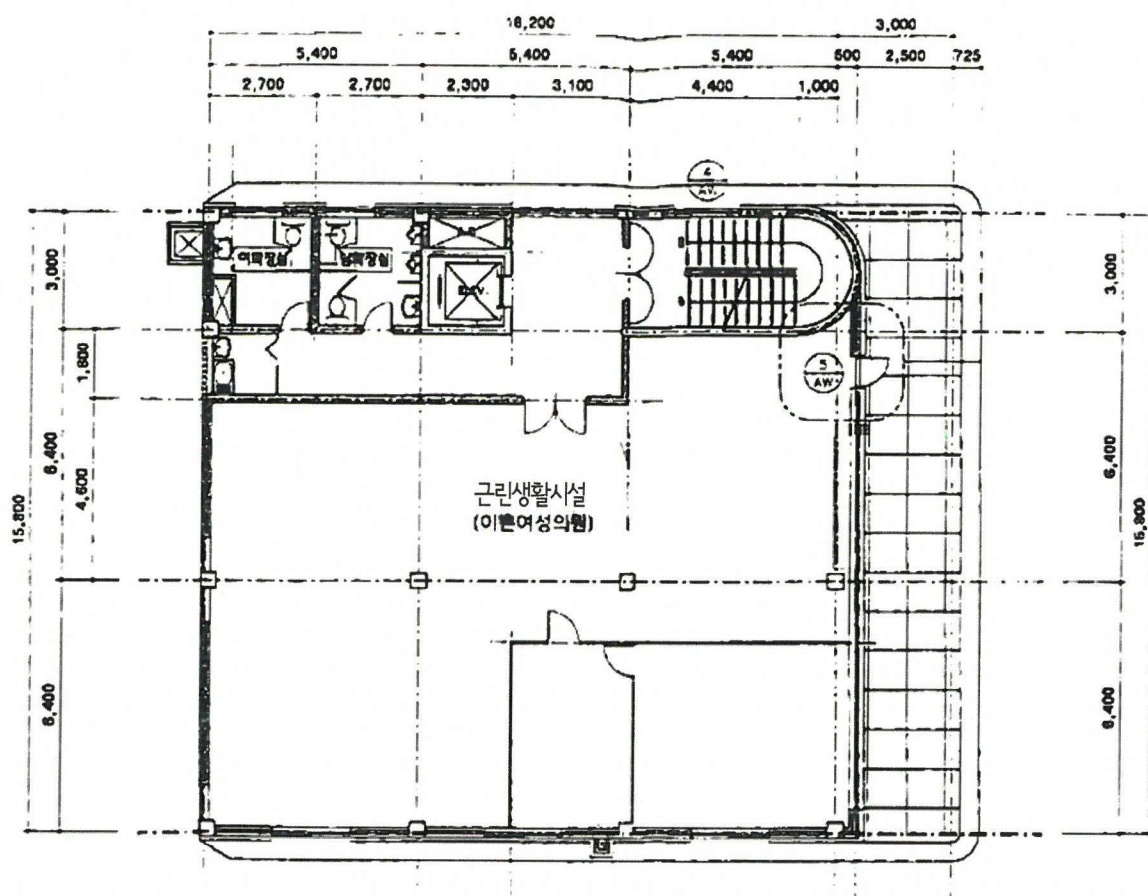
건물이용상태 및 임대상황



【(가) 2층 (공부면적 : 303.34㎡)】

S = No Scale

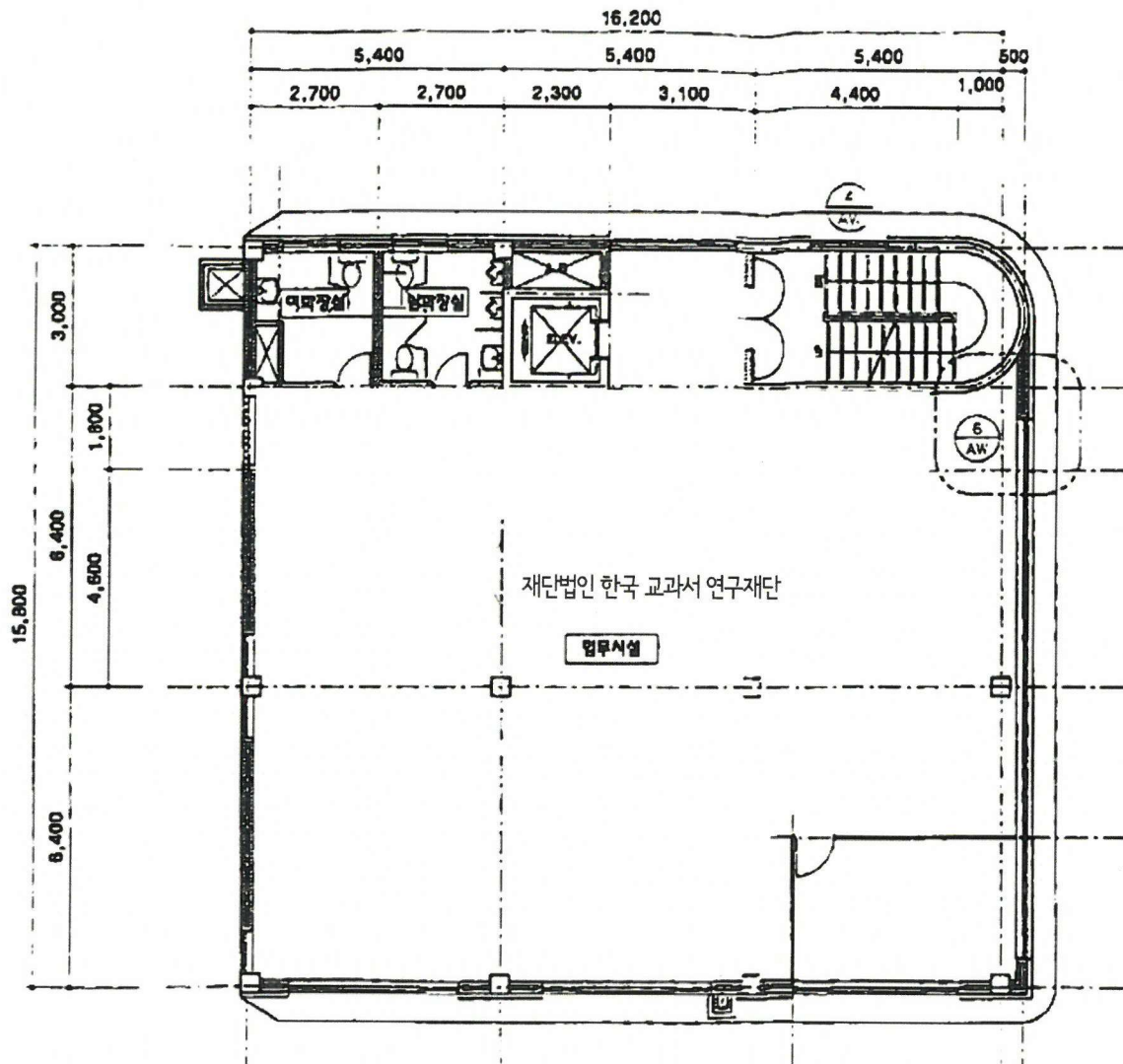
건물이용상태 및 임대상황



【(가) 3층 (공부면적 : 263.38㎡)】

S = No Scale

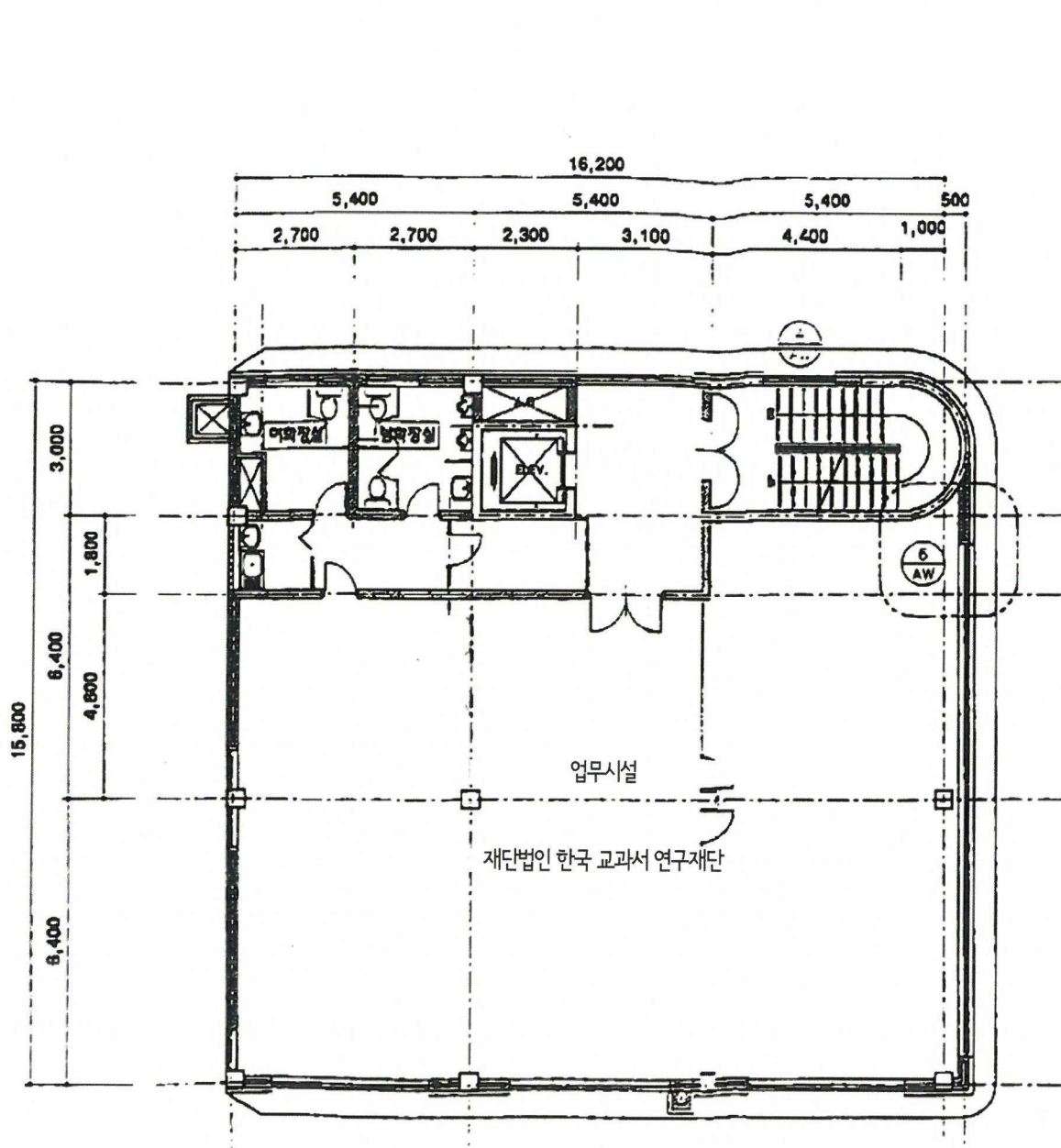
건물이용상태 및 임대상황



【 (개) 4층 (공부면적 : 263.38㎡) 】

S = No Scale

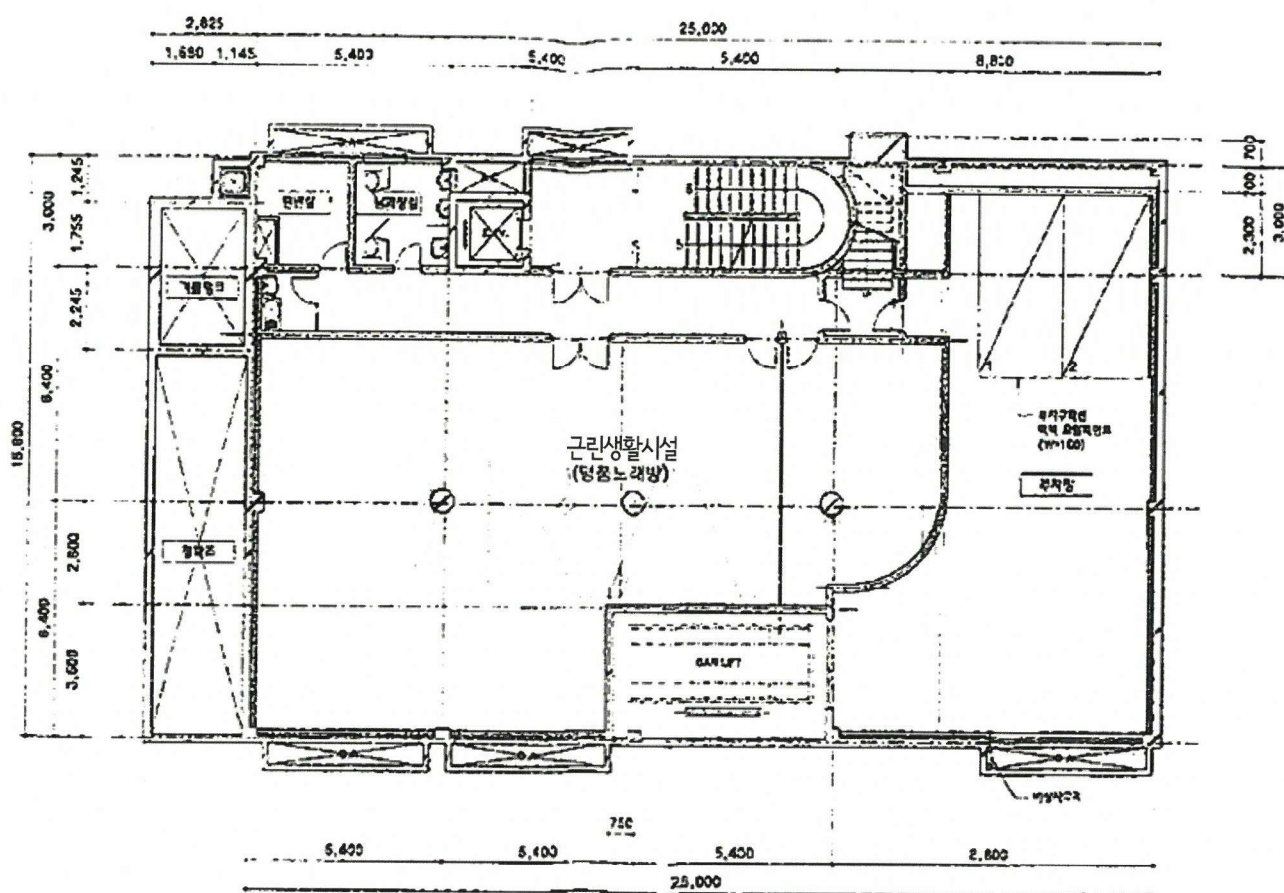
건물이용상태 및 임대상황



【 (가) 5층 (공부면적 : 263.38㎡) 】

S = No Scale

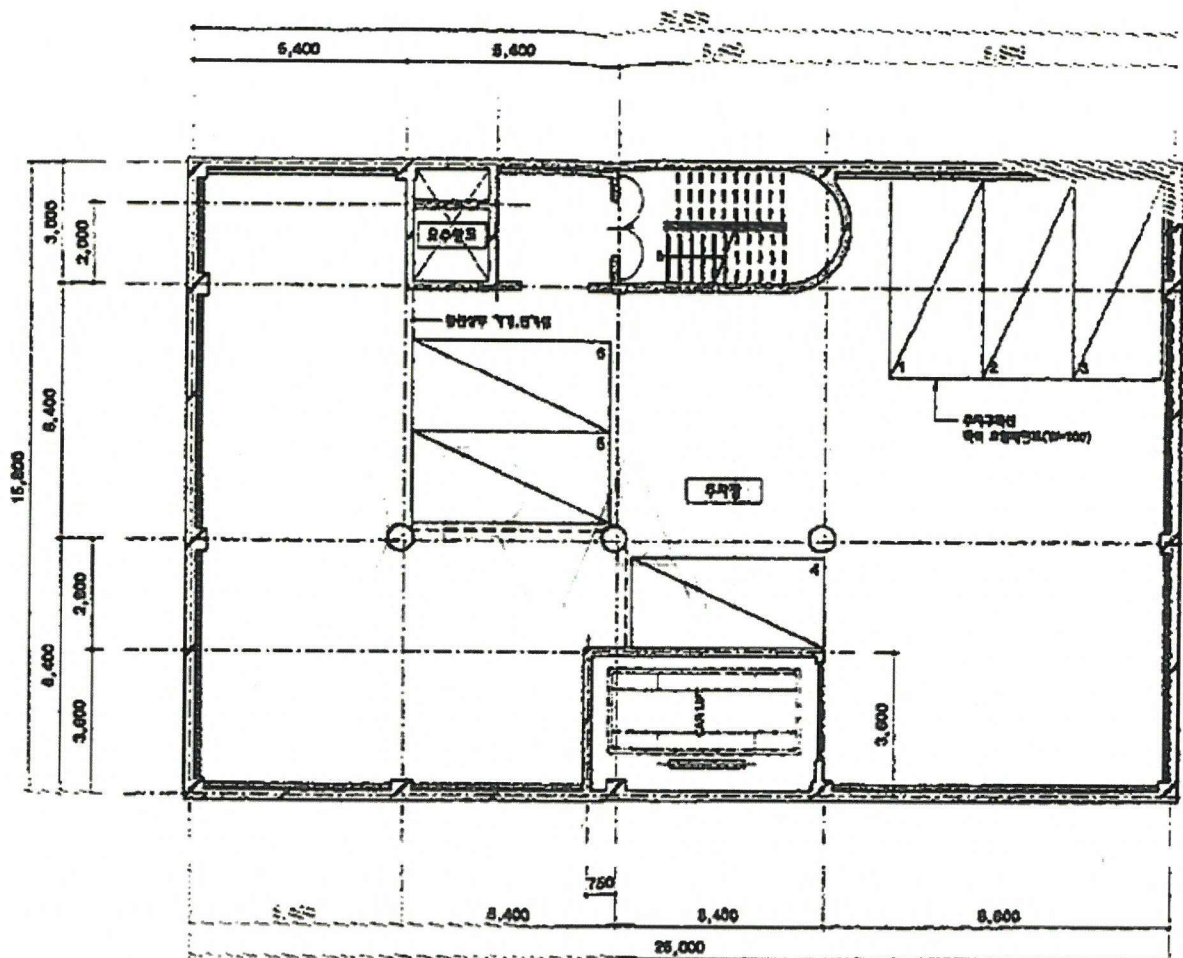
건물이용상태 및 임대상황



【(가) 지하1층 (공부면적: 393.67㎡)】

S = No Scale

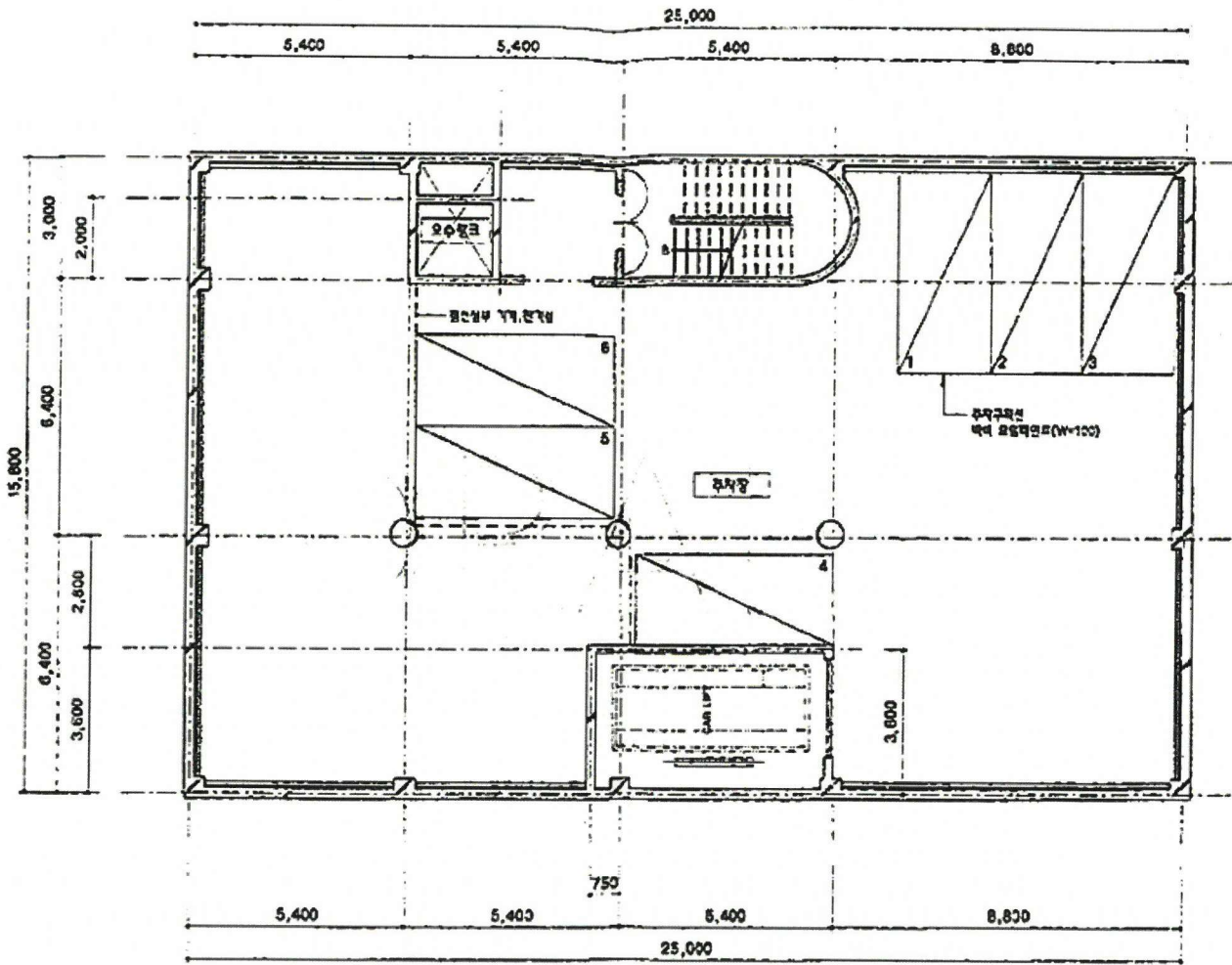
건물이용상태 및 임대상황



【 (가) 지하2층 (공부면적: 388.51㎡) 】

S = No Scale

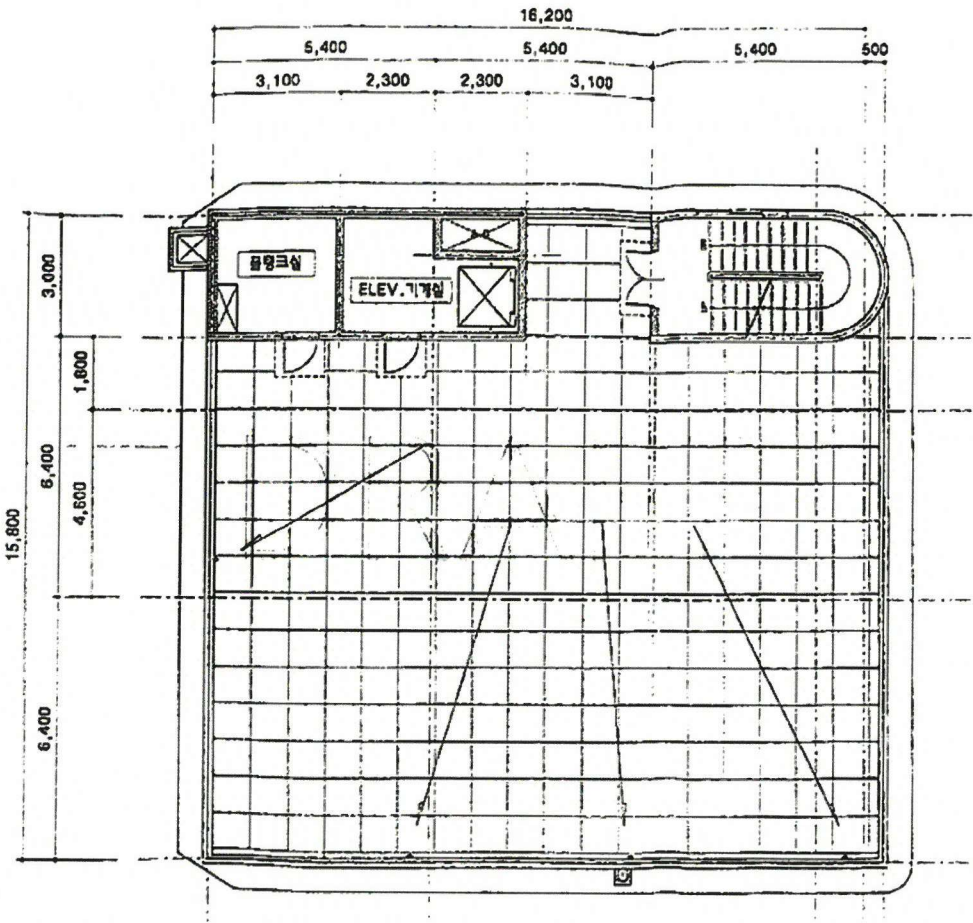
건물이용상태 및 임대상황



【 (가) 지하3층 (공부면적 : 378.26㎡) 】

S = No Scale

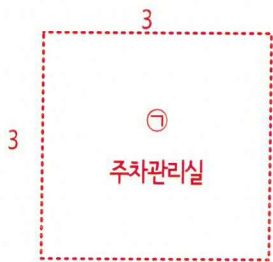
건물이용상태 및 임대상황



【 (가) 옥탑층 (공부면적: 32.1㎡) 】

S = No Scale

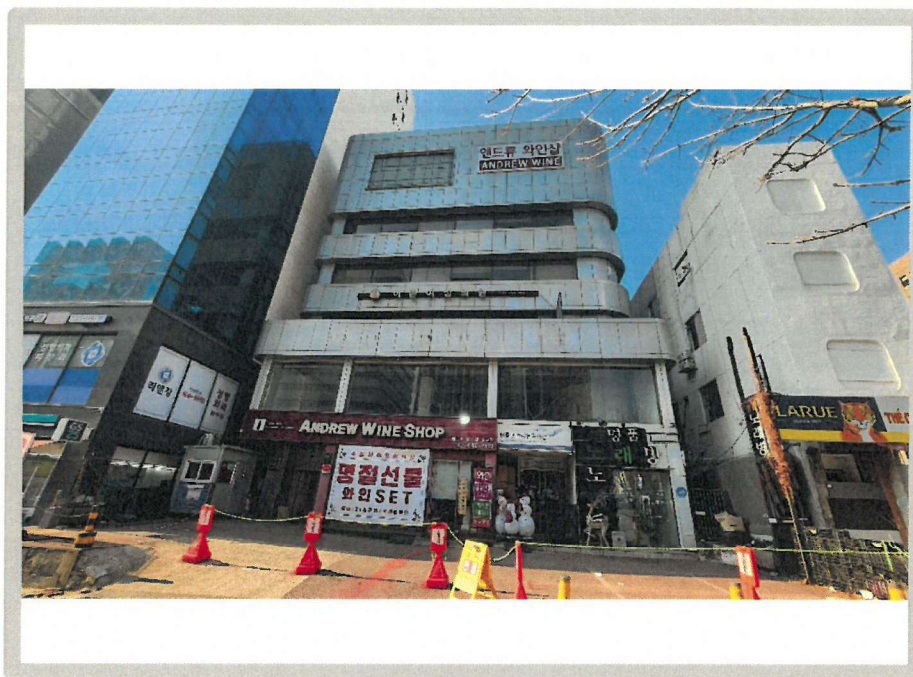
건물이용상태 및 임대상황



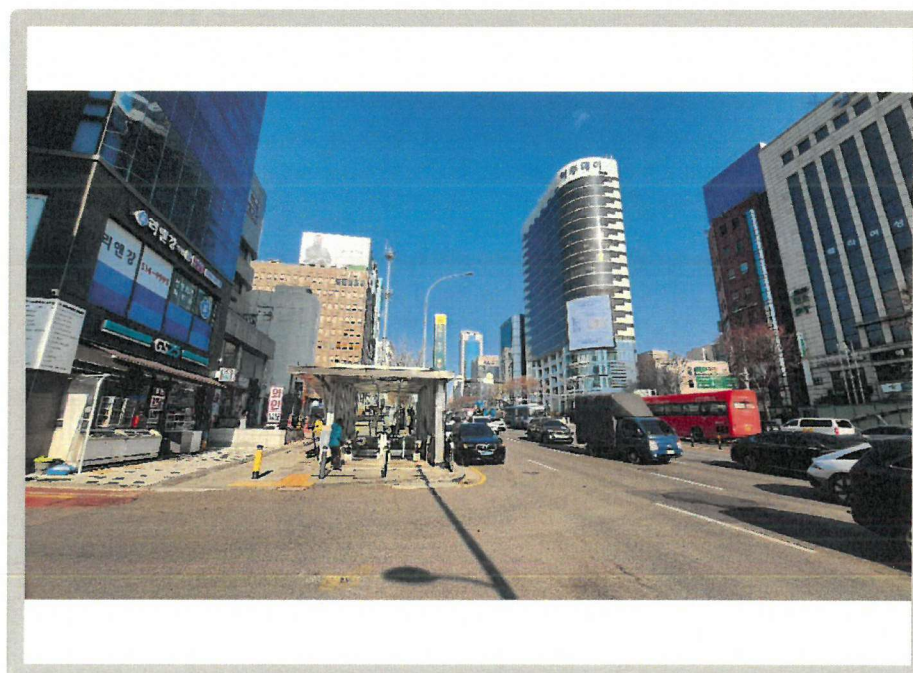
【제 시 외 건 물】

㉠ 컨테이너 단층 (주차관리실) 약 9㎡

현 황 사 진



【 본건전경 】



【 주위환경 】