

감정평가서 Appraisal Report

중소기업은행
("케이클라비스NPL시너지일반사모투자신탁"의
신탁업자 지위에서)

평 가 의 리 인

건 명 서울특별시 용산구 한남동 732-20 외 토지

감정평가서번호 미래세한 2504-10-22007호



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(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인들은 책임을 지지 않습니다.



미래새한감정평가법인

Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

TEL : (02)558-5151 FAX : (02)554-9184

(토지)감정평가표

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

감정평가사
박 성 현

박 성 현



(주)미래새한감정평가법인 본 사

대표자 황 규 정



감정평가액		일천이백삼십일억육백이십오만원정 (₩123,106,250,000.-)				
의뢰인	중소기업은행 ("케이클러스NPL사-자일반사모투자신탁"의 신탁업자 자유에서)	감정평가 목적	공매			
채무자	-	제출처	(주)코람코자산신탁			
소유자 (대상업체명)	(주)코람코자산신탁 (수탁자)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목록 표시 근거	등기사항전부증명서, 신탁원부, 건축허가서	기준시점	조사기간	작성일		
		2025-04-22	2025-04-22	2025-05-07		
감정평가내용	공부 (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,980.8	토지	2,980.8	-	123,106,250,000
			이하	여백		
	합계					₩123,106,250,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다. 심사자 감정평가사					

박 성 현



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 용산구 한남동 소재 '한남3구역' 북서측 인근에 위치하는 토지로서, 중소기업은행("케이클라비스NPL시너지일반사모투자신탁"의 신탁업자 지위에서)에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	한남동 732-20	1,894.2	2,242.9 (준주거)	대	준 주거	주상나지	세로 (가)	부정형 완경사	9,101,000	신탁원부 제2021-6813호
2	한남동 732-26	16.5	737.9 (2종일주)	대	2종 일주	주거나지	세로 (불)	세장형 완경사	6,040,000	
3	한남동 732-107	128.9		대	준 주거	주상나지	세각 (가)	부정형 완경사	9,730,000	
4	한남동 732-159	140.2		대	2종 일주	주상나지	세로 (가)	부정형 완경사	7,558,000	
5	한남동 732-160	191.8		대	2종 일주	주상나지	세로 (가)	자루형 완경사	7,433,000	
6	한남동 732-161	124.9		대	2종 일주	주상나지	세로 (가)	부정형 완경사	7,558,000	
7	한남동 732-24	170.2		대	준 주거	주상나지	세로 (가)	부정형 완경사	9,101,000	신탁원부 제2022-1992호
8	한남동 732-108	49.6		대	준 주거	주상나지	세로 (가)	부정형 완경사	9,101,000	
9	한남동 732-109	264.5		대	2종 일주	주상나지	세로 (가)	부정형 완경사	7,779,000	
합 계		2,980.8	2,980.8	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치

가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회 통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “시장가치”, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 22일을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2025년 04월 22일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무 기준」 등에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

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 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 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 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

- 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.

감정평가에 관한 규칙 제14조 [토지의 감정평가]

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

3. 대상토지에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상토지에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 등을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 시산가액(試算價額) 조정 및 합리성 검토를 통해 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상토지의 감정평가는 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 방법인 “거래사례비교법”에 의해 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 그 밖의 사항

가. 본 감정평가서는 감정평가 목적(공매) 이외의 다른 용도로 사용 할 수 없음.

나. 의뢰인의 요청에 의거하여 각각의 신탁원부상 대상 물건인 일련번호(1~6)과 일련번호(7~9)를 일괄하여 감정 평가 하였음.

다. 일련번호 1~9 토지는 9필지 일단의 건축허가를 득한상태로서, 용도상 불가분관계에 인정되고, 향후 일단으 로 거래될 것으로 예상되어 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제②항에 의거 일괄하여 감정평가 하였으며, 용도 지역이 준주거지역과 제2종일반주거지역으로 각각 구분되어, 각 용도지역별로 구분하여 감정평가 및 표기하 였음.

건축구분	신축
신고번호	2022-건축과-신축허가-64
건축주	주식회사코람코자산신탁
대지위치	서울특별시 용산구 한남동 732-20외 8필지
대지면적	2,980.8㎡
건축물명	이태원랜드 주상복합
주 용 도	공동주택(도시형생활주택(연립형))
건축면적	1,498.006㎡ (건폐율:50.2552%)
연 면 적	13,353.0292㎡ (용적률:194.0967%)
허가일자	2022년 06월 20일

라. ‘그 밖의 사항’ 중 기호 다(건축허가)의 건축허가의 효력에 대하여 공매 입찰참가자는 반드시 이전 및 효력여 부에 대하여 확인하시고 입찰에 참가하시기 바라며, 만약 이전되지 않거나 공매로 인하여 효력이 소멸하더라도 당 법인은 이에 대하여 일체의 책임이 없음을 양지하시기 바람.

III 인근 개발사업 현황



1. 한남재정비3구역

가. 정비사업의 종류 및 명칭

- 종류 : 주택재개발정비사업
- 명칭 : 한남3재정비촉진구역 주택재개발정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적

- 위치 : 서울특별시 용산구 한남동 686번지 일대
- 면적 : 386,395.5㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사업시행자의 성명 및 주소

- 성명 : 한남3재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합(조합장 조창원)
- 주소 : 서울시 용산구 녹사평대로 138, 301호

라. 관리처분계획 인가일

- 2023년 6월 23일

마. 관리처분계획인가의 요지

1) 대지 및 건축물의 규모 등 건축계획

구분		대지면적(m)	동수	층수	세대수	건축연면적(m)	비고
공동주택(아파트)	소계	263,288.89	197	지하6층~지상22층	5,816	924,804.31	
	분양	241,594.50	197	지하6층~지상22층	4,940	842,178.01	
	임대	21,694.39	(33)	지하6층~지상20층	876	82,626.30	
상가(근생/판매시설)		22,541.51			464호	124,194.21	

2) 분양 또는 보류지의 규모 등 분양계획

공급대상	주택 규모별(전용면기준) 분양세대수											상가 면적 (㎡)	비 고
	계	39	46	51	54	59	84	118	132	141	151		
계	4,940				3	2,138	1,851	648	135	15	150	124,194.21	
토지등 소유자	4,069				3	1,267	1,851	648	135	15	150		
보류시설	40					40							
일반분양	831					831							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 신설 또는 폐지하는 정비기반시설의 명세

정비 기반 시설 등	신설					용도폐지			
	종류	명칭	규모	설 치 비 용	관리청	종류	명칭/ 규모	국공 유지 (㎡)	무상 양여 (㎡)
	도로	대로3-1 외 15	51,849.3㎡	시 행 자	용 산 구 청	도로		69,585.77	40,254.76
	공원	소공원의 6	27,263.6㎡						
	공공청사	주민센터/ 치안센터	1,410.0㎡						
	사회복지 시설	종합사회 복지관	1,298.2㎡						
	주차장	지하주차장	(4,044.1㎡)						
	학교	초등학교	10,755.4㎡		서울시 교육청				

바. 조감도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 한남재정비2구역

가. 정비사업의 종류 및 명칭

- 1) 종류 : 주택재개발정비사업
- 2) 명칭 : 한남2재정비촉진구역 주택재개발정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적

- 용산구 보광동 272-3번지 일대(114,580.6㎡)

다. 사업시행자의 성명 및 주소

- 한남2재정비촉진구역 주택재개발사업조합(조합장 김성조)
(서울특별시 용산구 보광로 90, 307호)

라. 정비사업의 시행기간

- 사업시행계획인가일로부터 90개월

마. 사업시행 인가일

- 2021년 11월 26일

바. 건축물의 대지면적·건폐율·용적률·높이·용도 등 건축계획에 관한 사항

구분	대지면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	용도
한남2재정비 촉진구역	82,842.5	32.14	195.42	40.5	공동주택, 부대복리시설 근생시설 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 조감도



(참고 : 용산구청 고시문 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 감정평가액의 산출근거

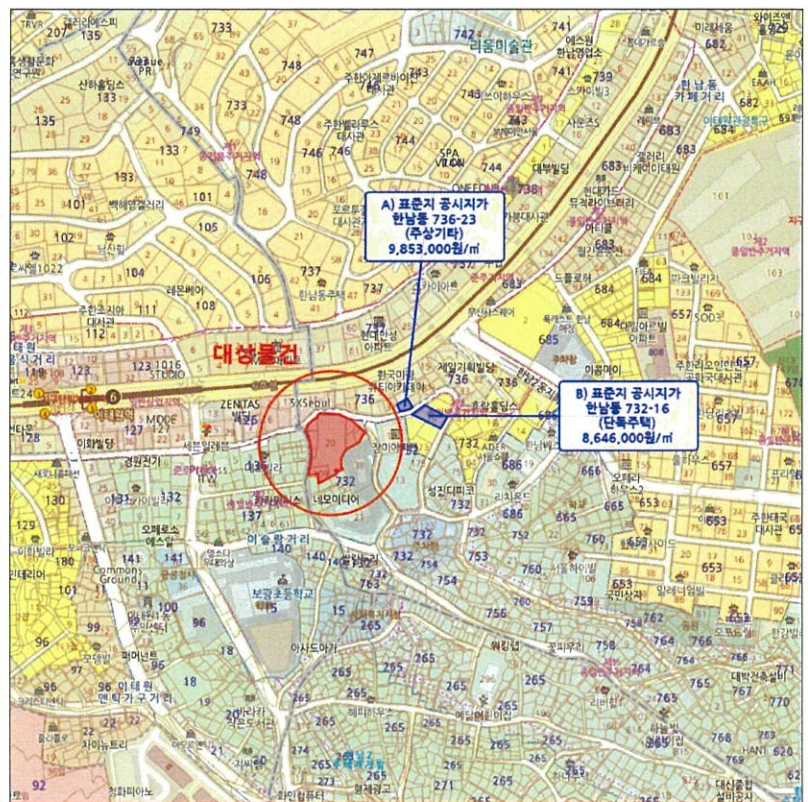
1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정 및 그 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 표준지 A,B를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2025-01-01]

표 준 지	A	B
소 재 지	한남동 736-23	한남동 732-16
면 적 (㎡)	132.2	468.1
지 목	대	대
용 도 지 역	준주거	2종일주
이 용 상 황	주상기타	단독주택
도 로 교 통	세로(가)	세각(가)
형 상 , 지 세	사다리 완경사	세장형 완경사
공 시 지 가 (원 / ㎡)	9,853,000	8,646,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 적용함.

비교표준지	시 군 구	용도지역	산 정 기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
A	서울특별시 용산구	주거	2025-01-01 ~ 2025-04-22	1.389	1.01389	2025년 03월 연장적용
B	서울특별시 용산구	주거	2025-01-01 ~ 2025-04-22	1.389	1.01389	2025년 03월 연장적용

다. 지역요인 비교

결 정 의 건	대상토지는 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

■ 일련번호 1,2,3,4,5,6,7,8,9 준주거 / 표준지A

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.40	대상물건 부지는 최소성 있는 광평수의 개발사업지로서 면적 등 획지조건 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.400	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 1,2,3,4,5,6,7,8,9 2종일주 / 표준지B

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.40	대상물건 부지는 희소성 있는 광평수의 개발사업지로서 면적 등 획지조건 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.400	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 지가수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
준주거	주거용	세로(가)	42,000,000 ~ 45,000,000	개발이 가능한 광평수 토지일수록 높은 지가수준을 보이고 있음.
2종일주	주거용	세로(가)	30,000,000 ~ 34,000,000	

3) 인근지역의 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점당시 개별공시지가 (원/㎡)
① (본건)	한남동 732-20 외	대	2,023.1	주상나지	준주거	세로(가)	자산재평가	2023-12-13	37,300,000	8,971,000
			473.4	주상나지	2종일주	세로(가)	자산재평가	2023-12-13	28,500,000	
②	한남동 683-127	대	26.4	상업용	준주거	광대세각	담보	2024-04-26	70,800,000	26,330,000
③	이태원동 124-4	대	435.4	상업나지	준주거	광대한면	공매(NPL)	2023-08-02	79,600,000	27,850,000
④	이태원동 128-2	대	243	상업용	준주거	광대한면	담보	2024-10-24	84,700,000	29,970,000
⑤	이태원동 136-45	대	335.2	상업용	준주거	중로각지	자산재평가	2024-06-30	45,500,000	14,690,000
⑥	이태원동 124-3	대	561	상업나지	2종일주	세로(가)	공매(NPL)	2023-08-02	49,300,000	27,850,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점당시 개별공시지가 (원/㎡)
⑦	한남동 684-12	대	147.1	주상기타	2종 일주	세로 (가)	담보	2023-06-16	51,200,000	11,190,000
⑧	이태원동 136-46	대	623.8	상업용	2종 일주	중로 각지	자산 재평가	2024-06-30	40,500,000	14,690,000
⑨	이태원동 140-22	대	90	주상용	2종 일주	소로 각지	담보	2024-09-05	34,400,000	12,780,000
⑩	이태원동 126-7	대	536.7	상업용	일반 상업	세로 (가)	담보	2024-05-30	40,400,000	15,950,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	한남동 732-108	대	상업기타	준주거	49.6	1,950,000,000	39,300,000	2021-07-28
	· 토지 추정단가 : $1,950,000,000\text{원} \div 49.6\text{㎡} \approx 39,300,000\text{원/㎡}$							
	비 고	토지만의 거래사례임.						
㉡	이태원동 128-9	대	상업용	준주거	386.8	23,000,000,000 (건물포함)	59,400,000	2023-08-31
	· 건물 개요 : 철근콘크리트조(사용승인일 : 1975-08-08), 연면적 : 748.9㎡ · 건물 추정단가 : $1,000,000\text{원/㎡} \times 2/50 \approx 40,000\text{원/㎡}$ · 건물 추정가격 : $40,000\text{원/㎡} \times 748.9\text{㎡} \approx 29,956,000\text{원}$ · 토지 추정단가 : $(23,000,000,000\text{원} - 29,956,000\text{원}) \div 386.8\text{㎡} \approx 59,400,000\text{원/㎡}$							
	비 고	건물가격 배분 토지 추정단가임.						
㉢	이태원동 131-25	대	상업나지	준주거	353.1	13,600,000,000	38,500,000	2023-03-02
	· 토지 추정단가 : $13,600,000,000\text{원} \div 353.1\text{㎡} \approx 38,500,000\text{원/㎡}$							
	비 고	토지만의 거래사례임.						
㉣	이태원동 124-4	대	상업나지	준주거	435.4	30,500,000,000	70,100,000	2022-05-24
	· 토지 추정단가 : $30,500,000,000\text{원} \div 435.4\text{㎡} \approx 70,100,000\text{원/㎡}$							
	비 고	토지만의 거래사례임.						
㉤	한남동 684-12	대	주상기타	2종일주	147.1	5,840,000,000 (건물포함)	39,400,000	2023-02-03
	· 건물 개요 : 철근콘크리트조(사용승인일 : 1982-09-02), 연면적 : 154.7㎡ · 건물 추정단가 : $1,200,000\text{원/㎡} \times 10/50 \approx 240,000\text{원/㎡}$ · 건물 추정가격 : $240,000\text{원/㎡} \times 154.7\text{㎡} \approx 37,128,000\text{원}$ · 토지 추정단가 : $(5,840,000,000\text{원} - 37,128,000\text{원}) \div 147.1\text{㎡} \approx 39,400,000\text{원/㎡}$							
	비 고	건물가격 배분 토지 추정단가임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	이태원동 124-3	대	주거기타	2종일주	561	17,000,000,000	30,300,000	2022-05-24
	· 토지 추정단가 : 17,000,000,000원 ÷ 561㎡ ≒ 30,300,000원/㎡							
	비 고	토지만의 거래사례임.						
㉡	보광동 265-963	대	주상용	1종일주	67	1,962,000,000 (건물포함)	29,300,000	2023-06-10
	· 건물 개요 : 연와조(사용승인일 : 1979-05-09), 연면적 : 120㎡ · 건물 추정단가 : 800,000원/㎡ × 1/45 ≒ 17,000원/㎡ · 건물 추정가격 : 17,000원/㎡ × 120㎡ ≒ 2,040,000원 · 토지 추정단가 : (1,962,000,000원 - 2,040,000원) ÷ 67㎡ ≒ 29,300,000원/㎡							
	비 고	건물가격 배분 토지 추정단가임.						

5) 인근지역의 경매통계 분석

■ 6개월 평균

[출처: 인포케어]

용도	서 울			용 산 구			한 남 동		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
토지 / 전체	88.50	71.40	92	67.76	76.16	4	0	0	0
주택 / 단독주택	73.21	73.08	61	97.37	106.06	5	0	0	0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정치 결정

가) 비교사례 선정

상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

비교표준지	선정사례
A	평가사례 ③
B	평가사례 ⑥

나) 그 밖의 요인 보정치 산식

그 밖의 요인 보정치	=	사례단가 × (사정보정) × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교
		표준지공시지가 × 시점수정

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분		토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치 산정
평가사례	③	79,600,000	1.06196	1.000	0.371	31,361,378	3.139
표 준 지	A	9,853,000	1.01389	-	-	9,989,858	

산 내 출 역	시점수정	· 서울특별시 용산구 주거(2023-08-02~2025-04-22): 1.06196						
	지역요인	· 비교표준지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
	개별요인	가로조건 (택지조성)	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		0.55	0.75	1.00	0.90	1.00	1.00	0.371
		· 표준지는 사례에 비해 가로의 폭, 구조 등 가로조건 및 상업지 중심 및 교통시설과의 편의성 등 접근조건과 형상 등 획지조건 열세하며, 환경, 행정적조건 및 기타조건 유사함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치 산정
평가사례	⑥	49,300,000	1.06196	1.000	0.461	24,135,484	2.753
표 준 지	B	8,646,000	1.01389	-	-	8,766,093	

산 내 출 역	시점수정	· 서울특별시 용산구 주거(2023-08-02~2025-04-22): 1.06196						
	지역요인	· 비교표준지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
	개별요인	가로조건 (택지조성)	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		0.80	0.80	0.80	0.90	1.00	1.00	0.461
		· 표준지는 사례에 비해 가로의 폭, 구조 등 가로조건 열세하며(사례는 앞 필지(이태원동 124-4)와 함께 개발을 위하여 매입되어 광대로변의 접근성에서 우세함) / 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등 접근조건 열세하며 / 고객 유동성과의 적합성, 인근환경 등 환경조건 열세하고 / 형상 등 획지조건 열세하며 / 행정적조건 및 기타조건 유사함.						

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 감정평가 사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 등을 종합분석하고, 대상토지의 감정평가 목적 및 공시지가의 현실화율 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

일련번호	표 준 지	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
1~9	A	3.139	3.13
	B	2.753	2.75

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1~9	A	9,853,000	1.01389	1.000	1.400	3.13	43,775,559	43,800,000	준주거
	B	8,646,000	1.01389	1.000	1.400	2.75	33,749,458	33,700,000	2종일주

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로서, 대상토지의 합리성 검토는 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법을 적용하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례를 아래와 같이 선정함.

일련번호	거래사례
1~9	㉔
	㉕

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉔	이태원동 131-25	대	상업나지	준주거	353.1	13,600,000,000	38,500,000	2023-03-02
	· 토지 추정단가 : 13,600,000,000원 ÷ 353.1㎡ ≒ 38,500,000원/㎡							
	비 고	토지만의 거래사례임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
	한남동 684-12	대	주상기타	2종일주	147.1	5,840,000,000 (건물포함)	39,400,000	2023-02-03
㊸	· 건물 개요 : 철근콘크리트조(사용승인일 : 1982-09-02), 연면적 : 154.7㎡ · 건물 추정단가 : 1,200,000원/㎡ × 10/50 ≒ 240,000원/㎡ · 건물 추정가격 : 240,000원/㎡ × 154.7㎡ ≒ 37,128,000원 · 토지 추정단가 : (5,840,000,000원 - 37,128,000원) ÷ 147.1㎡ ≒ 39,400,000원/㎡							
	비 고	건물가격 배분 토지 추정단가임.						

[출처: 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

“사정보정(事情補正)”이란 가격의 산정에 있어서 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 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

시점수정은 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 사례의 거래시점으로부터 대상토지의 기준시점까지 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 대상토지의 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 대상토지의 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 적용함.

거래 사례	시 군 구	용도지역	산 정 기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
㊸	서울특별시 용산구	주거	2023-03-02 ~ 2025-04-22	6.467	1.06467	2025년 03월 연장적용
㊹	서울특별시 용산구	주거	2023-02-03 ~ 2025-04-22	6.515	1.06515	2025년 03월 연장적용

마. 지역요인 비교

결 정 의 견	대상토지는 거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

■ 일련번호 1,2,3,4,5,6,7,8,9 준주거 / 거래사례㉔

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.90	가로의 폭, 구조 등의 상태에서 열세함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.95	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.90	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지	1.40	대상물건 부지는 회소성 있는 광평수의 개발사업지로서 면적 등 획지조건 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.077	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 1,2,3,4,5,6,7,8,9 2종일주 / 거래사례㉔

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설 과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.05	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.55	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지	1.40	대상물건 부지는 희소성 있는 광평수의 개발사업지로서 면적 등 획지조건 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.809	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호		사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1~9	㉔	38,500,000	1.00	1.06467	1.000	1.077	44,146,009	44,100,000	준주거
	㉕	39,400,000	1.00	1.06515	1.000	0.809	33,951,230	34,000,000	2종일주

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~9	43,800,000	44,100,000	43,800,000
	33,700,000	34,000,000	33,700,000

4. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정 의견

대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 상기와 같이 산정된 시산가액 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제 11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교해 볼 때 합리성이 인정되므로 주된 평가방법인 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 대상토지의 감정평가액을 결정함.

5. 토지 감정평가액

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1~9	서울특별시 용산구 한남동 732-20 외	2,980.8	2,242.9	43,800,000	98,239,020,000	준주거
			737.9	33,700,000	24,867,230,000	2종일주
합 계		2,980.8	2,980.8	-	123,106,250,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V 감정평가액 결정 의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 주된 평가방법인 “공시지가기준법”을 적용하여 산정된 대상토지의 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방식인 “거래사례비교법”으로 산정한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정된다고 판단되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1~9	서울특별시 용산구 한남동 732-20 외	2,980.8	2,242.9	43,800,000	98,239,020,000	준주거
			737.9	33,700,000	24,867,230,000	2종일주
합 계		2,980.8	2,980.8	-	123,106,250,000	-

3. 신탁원부별 감정평가액

신탁원부	일련번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
제2021-6813호	1~6	2,496.5	2,023.1	43,800,000	88,611,780,000	준주거
			473.4	33,700,000	15,953,580,000	2종일주
합 계		2,496.5	2,496.5	-	104,565,360,000	-
제2022-1992호	7~9	484.3	219.8	43,800,000	9,627,240,000	준주거
			264.5	33,700,000	8,913,650,000	2종일주
합 계		484.3	484.3	-	18,540,890,000	-

- 끝 -

토지 감정평가 명세표

페이지:1

일련 번호	소재지	지 번	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 용산구 한남동	732-20	대	준주거지역	1,894.2	2,242.9	43,800,000	98,239,020,000	준주거
2	"	732-26	대	제2종 일반주거지역	16.5	737.9	33,700,000	24,867,230,000	2종일주
3	"	732-107	대	준주거지역	128.9				
4	"	732-159	대	제2종 일반주거지역	140.2				
5	"	732-160	대	제2종 일반주거지역	191.8				
6	"	732-161	대	제2종 일반주거지역	124.9				
7	"	732-24	대	준주거지역	170.2				
8	"	732-108	대	준주거지역	49.6				
9	"	732-109	대	제2종 일반주거지역	264.5				
합 계				이	하	여	백	₩123,106,250,000.-	

토지 감정평가 요항표

지 적 개 황 도

N
S : No Scale



일련번호	지 번	지 목	공부면적(㎡)	비 고
1	732-20	대	1,894.2	
2	732-26	대	16.5	
3	732-107	대	128.9	
4	732-159	대	140.2	
5	732-160	대	191.8	
6	732-161	대	124.9	
7	732-24	대	170.2	
8	732-108	대	49.6	
9	732-109	대	264.5	

지 리 적 위 치 및 주 위 환 경

대상물건은 서울특별시 용산구 한남동 소재 '한남3구역' 주택재개발 사업지 북서측 인근에 소재하고 있으며, 주위는 여러 재개발 사업이 진행 중인 주거지대로서, 서측으로 이태원상업지와 근접하며 주위 여건은 양호함.

교 통 상 황

대상물건까지 차량 진출입이 가능하고, 북서측으로 지하철역 6호선 '이태원역'이 위치하고, 인근에 노선버스정류장이 위치하는 등 제반 대중교통상황은 양호함.

접 면 도 로 상 황

대상물건 전체를 기준으로 북측으로 노폭 약 4m의 포장도로 및 서측으로 2~3m의 포장도로와 각각 접하고 있으며, 북측 보행자도로(계단)를 통하여 도로를 통한 이태원로의 진출입이 가능함.

지 세 , 형 상 및 이 용 상 황

대상물건 전체를 기준으로 완만한 경사지의 부정형 토지로서, 주거나지 상태로써 임시로 주차장부지로 이용 중 임.

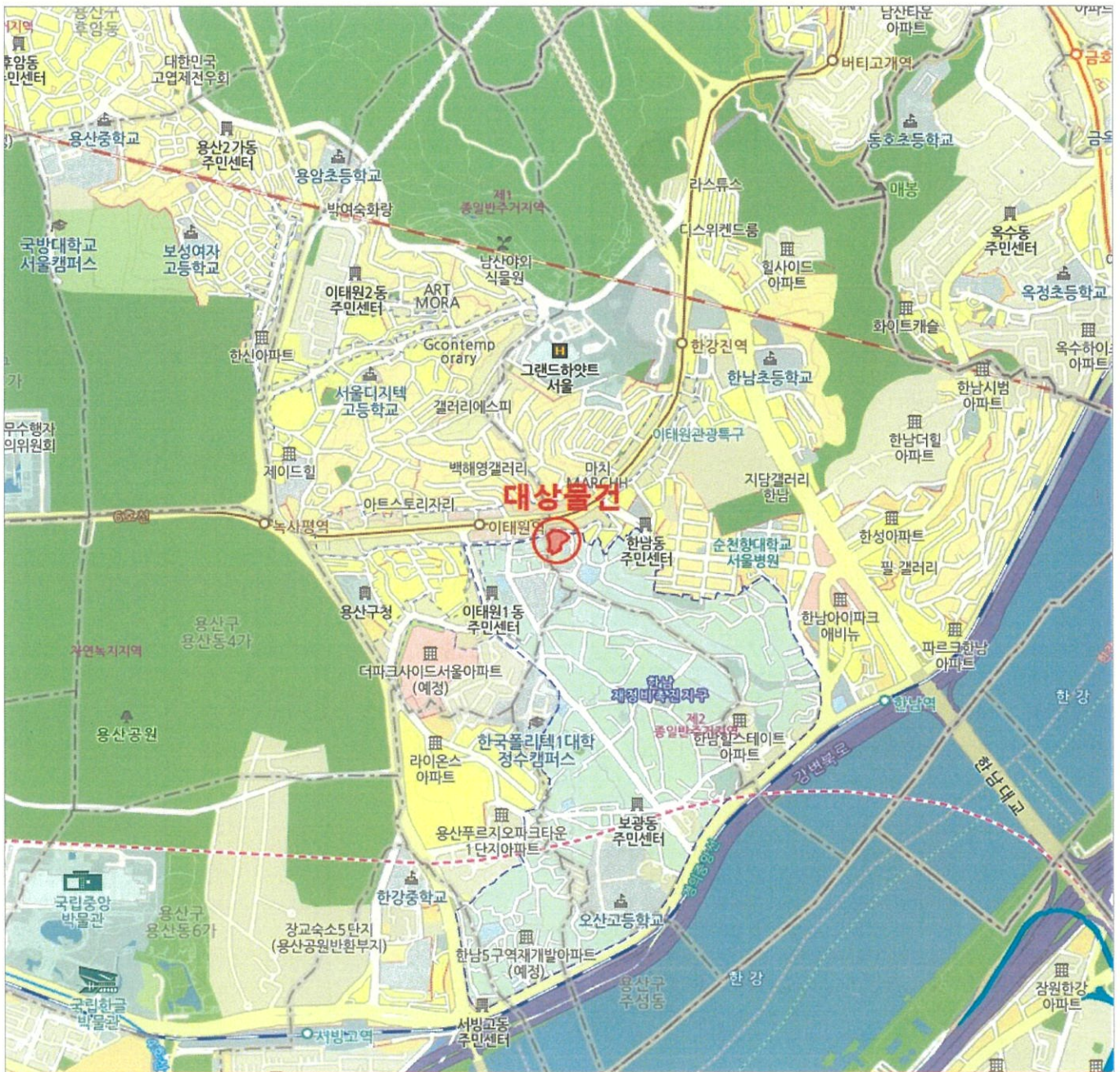
토지 감정평가 요항표

토지이용계획 및 공법상제한 사항	일련번호(1) : 도시지역, 준주거지역, 고도지구(20m 이하), 지구단위계획구역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-08-09)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(서울보광초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도 : 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변 중점경관관리구역),토지거래계약에관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지) 일련번호(2,5,9) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(15m이하), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-08-09)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(서울보광초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도 : 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변 중점경관관리구역),토지거래계약에관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지) 일련번호(3,7,8) : 도시지역, 준주거지역, 고도지구(20m 이하), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서울보광초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도 : 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변 중점경관관리구역),토지거래계약에관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지) 일련번호(4) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(15m이하), 지구단위계획구역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-08-09)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(서울보광초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도 : 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변 중점경관관리구역),토지거래계약에관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지) 일련번호(6) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(15m이하), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-08-09)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(서울보광초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도 : 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변 중점경관관리구역),토지거래계약에관한허가구역(허가대상: 건축물의 용도(아파트)로 사용되는 부지)
제시목록 외의 물건	없 음.
공부와 의 차이 및 기 타 사 항	없 음.
임대관계 등	미상임.

광역위치도

소재지

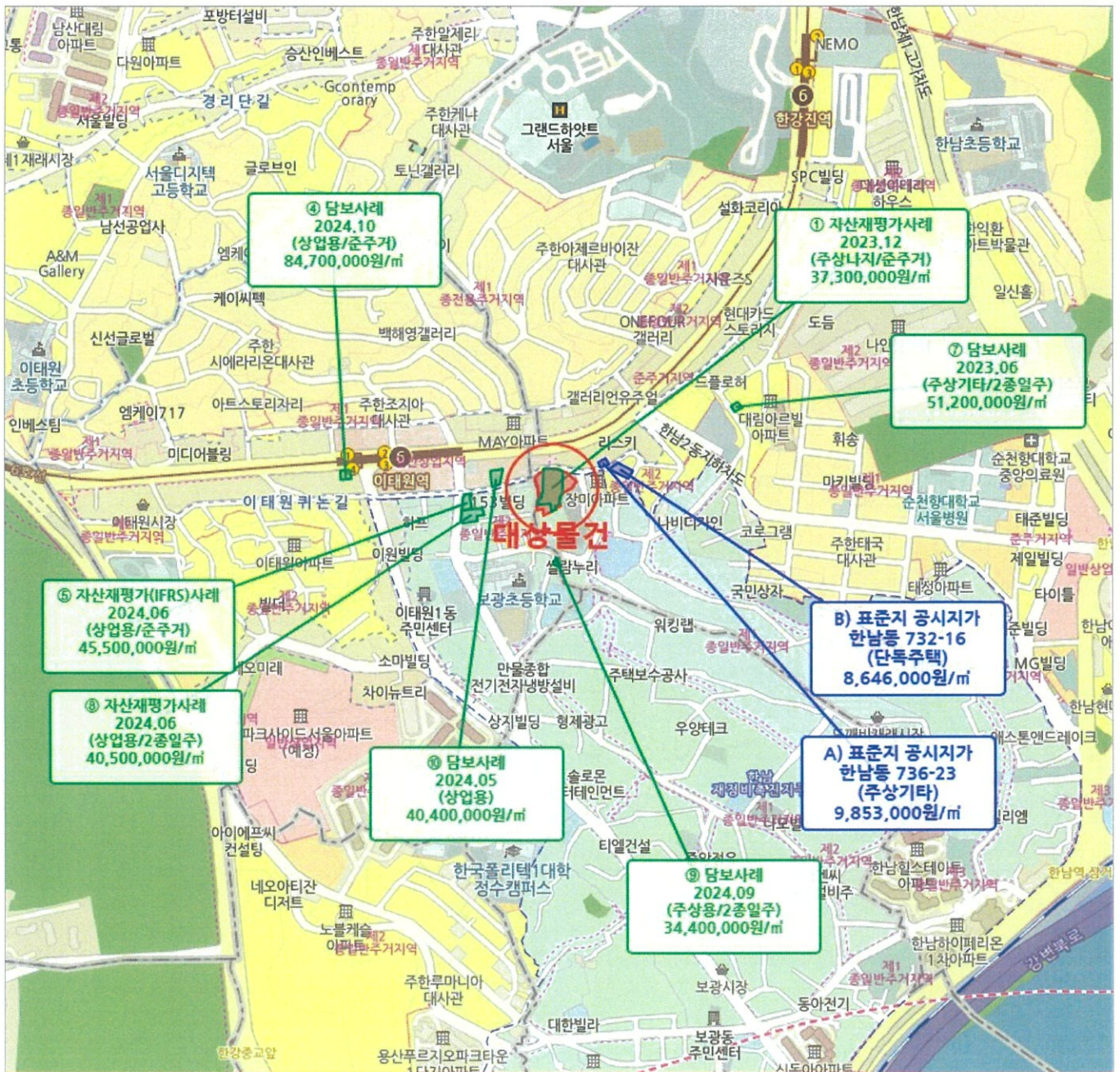
서울특별시 용산구 한남동 732-20 외



상 세 위 치 도

소 재 지

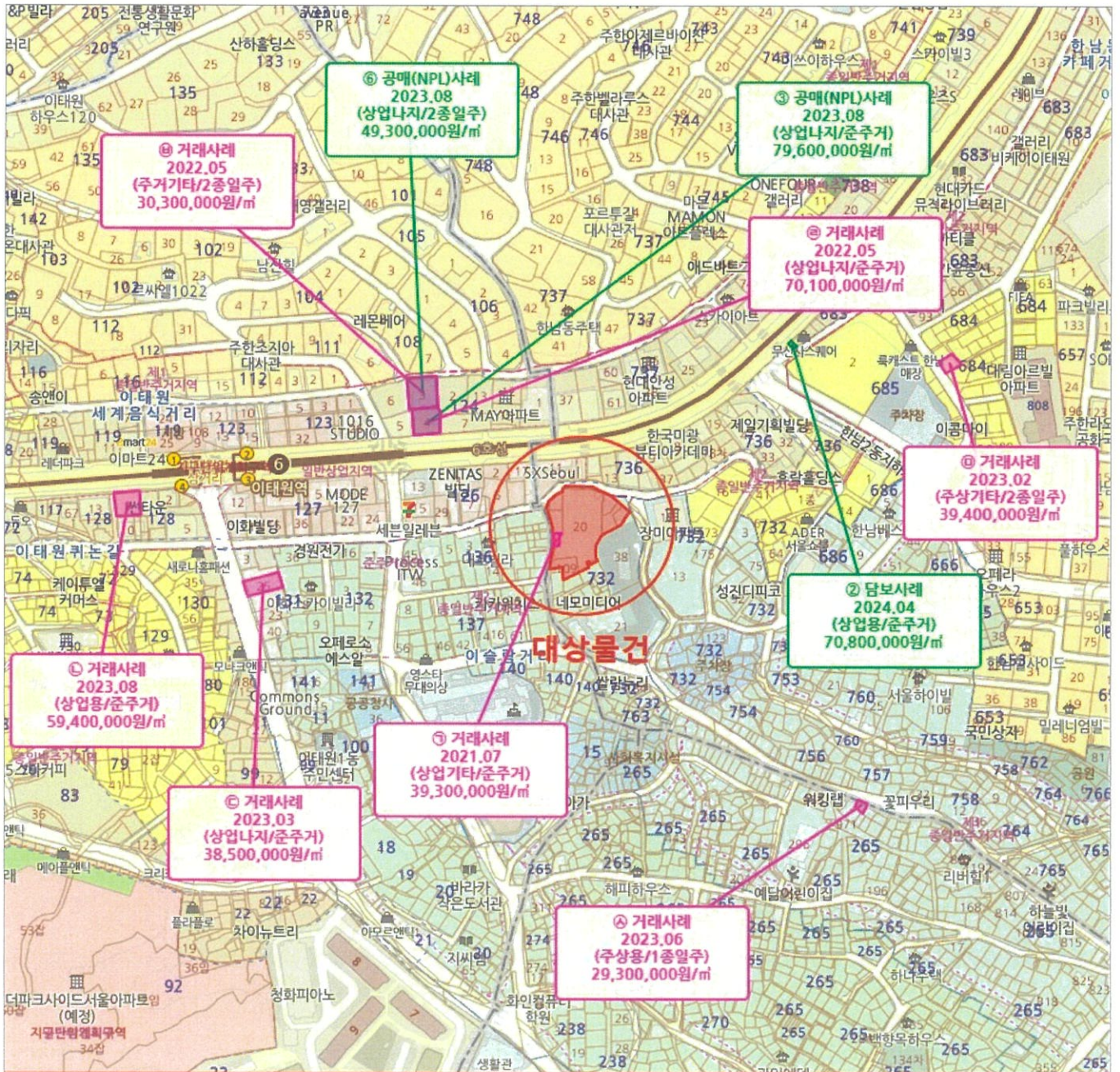
서울특별시 용산구 한남동 732-20 외



상세위치도

소재지

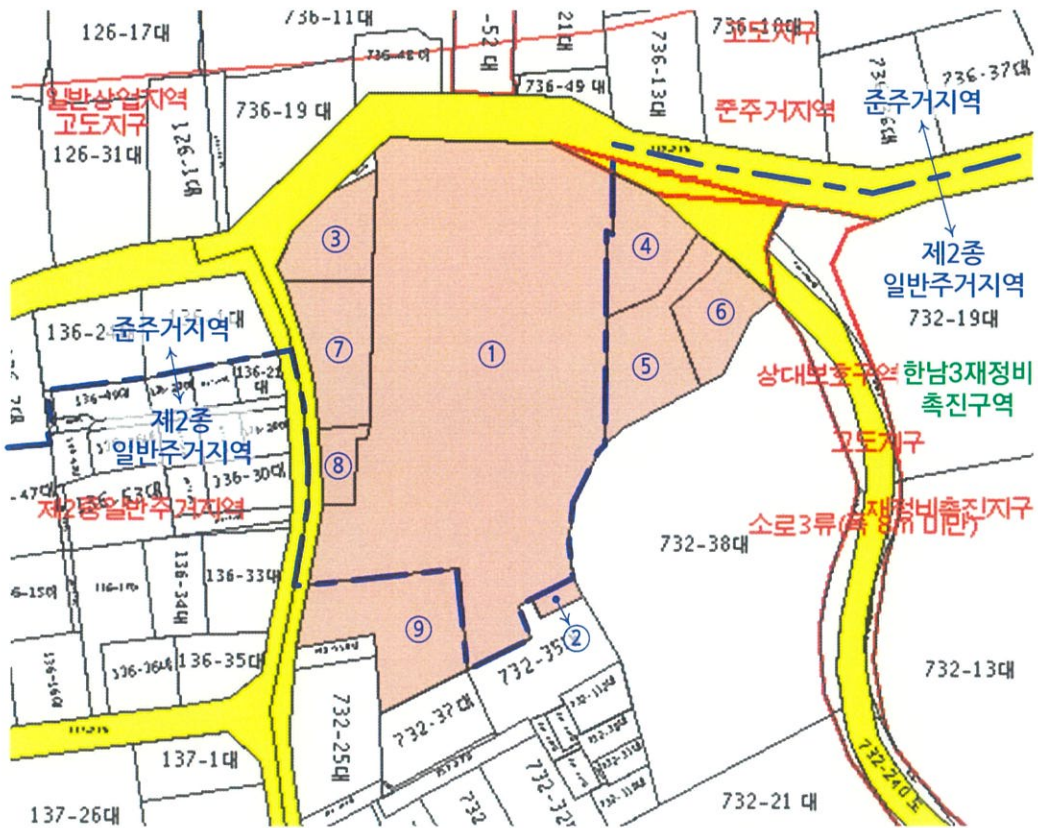
서울특별시 용산구 한남동 732-20 외



지 적 개 황 도



$$S = \frac{1}{1000}$$



일련번호	지 번	지 목	공부면적(㎡)	비 고
1	732-20	대	1,894.2	
2	732-26	대	16.5	
3	732-107	대	128.9	
4	732-159	대	140.2	
5	732-160	대	191.8	
6	732-161	대	124.9	
7	732-24	대	170.2	
8	732-108	대	49.6	
9	732-109	대	264.5	

범 례

- 평가대상토지
 도 로
 계획도로선
 용도지역구분선
 평가건물 1층
 평가건물 2층
 평가건물 3층
 제시외건물
 평가제외건물

사 진 용 지



사업 부지 전경

사 진 용 지



부지 내부 전경



부지 내부 전경_2



부지 내부 전경_3

사 진 용 지



부지 동측

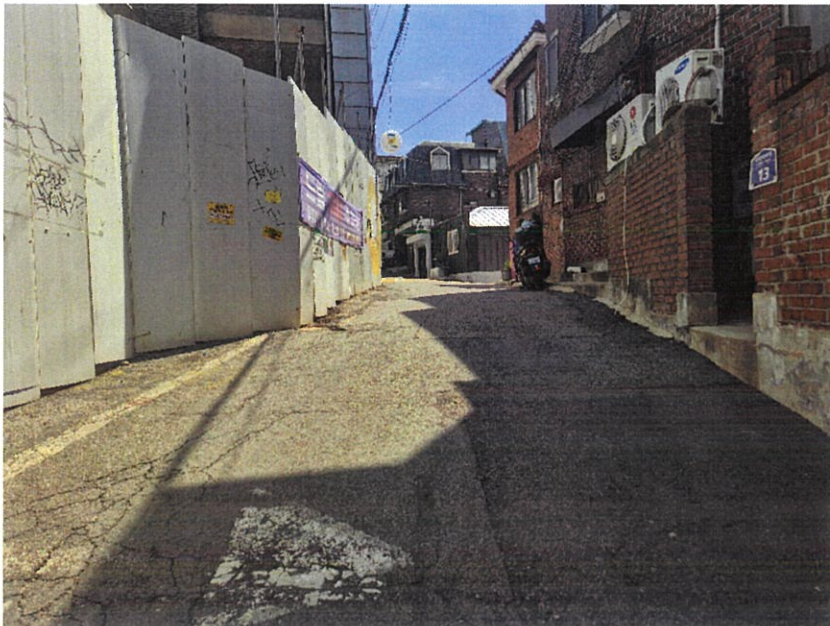


부지 북동측

사 진 용 지



부지 북측



부지 서측