

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건 명	서울특별시 강남구 청담동 49-8 토지
의뢰인	SK증권
평가서 번호	대화 01-2302-4-0065

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.

감 정 평 가 사 (인)

(주)대 화 감 정 평 가 법 인

대 표 이 사 조 근 렬 (서명 또는 인)

감정평가액	이천일백일십억이천사백일십삼만원정 (₩211,024,130,000.-)					
의뢰인	SK증권		감정평가 목적		공매	
제출처	대한토지신탁주식회사		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		감정평가조건		-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 토지대장등본		기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-		2023. 02. 06	2023. 02. 06	2023.02.07	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1,660.3	토지	1,660.3	127,100,000	211,024,130,000
	건물	2,806.66	건물	2,806.66	-	감정평가외
	합계					₩211,024,130,000.-
		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 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

서울특별시 강남구 청담동 소재 “청담근린공원” 북서측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)에 대한 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 현황

서울특별시 강남구 청담동									
토지	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)
	1	49-8	1,660.3	대	일반상업/ 3종일주	상업용	광대세각	사다리 평지	30,320,000

※ 일반상업지역 면적비율 : 약 30.1% (약 500㎡), 제3종일반주거지역 면적비율 : 약 69.9% (약 1,160.3㎡)

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2023년 2월 6일임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2023년 2월 6일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 기준가치 및 감정평가 조건

### 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 동안 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 하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

### 3. 특이 및 유의사항

가. 물적 동일성이 인정됨.

나. 대상토지는 2022년 06월 27일 강남구청장으로부터 건축허가를 득하였으며 상세 내용은 아래와 같음.

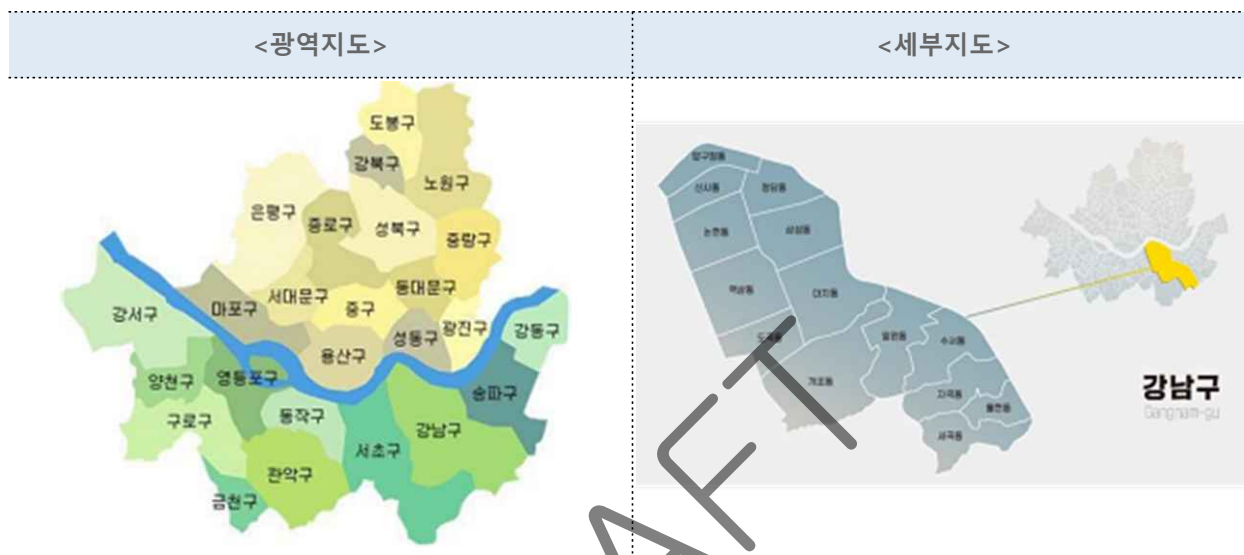
건축구분	신축	허가번호	2022-건축과-신축허가-190
건축주	대한토지신탁(주)	대지면적	1,660.3㎡
대지위치	서울특별시 강남구 청담동 49-8		
건축물명칭	루시아청담514 더테라스	주용도	공동주택(아파트)
건축면적	879.71㎡	건폐율	52.99%
연면적	15,841.28㎡	용적률	545.3%

다. 기준시점 현재 등기사항전부증명서상 기호(가), (나)가 존재하나 현황별실인 바 감정평가외 하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 서울특별시 강남구 지역분석



### 1. 사회적 요인

#### 가. 자연환경

- 강남구는 수도 서울의 동남부에 위치하며 동쪽은 탄천을 경계로 송파구와 접하고, 서쪽으로는 한남대교를 잇는 강남대로를 따라 서초구와 접하며 남쪽은 구룡산, 대모산 능선을 따라 서초구 및 성남시와 경계를 이루고, 북쪽은 한강을 경계로 용산구, 성동구와 접하고 있음.
- 특히 강남구는 교통망이 잘 발달되어 있으며, 다양한 특성을 가진 거리가 다수 조성되어 있고, 무역센터, 공향터미널 및 ASEM센터가 위치한 테헤란로 주변은 기존의 무역·금융산업에 벤처·첨단산업이 발달하고 있음.
- 압구정·청담동 지역은 패션·예술·영상·애니메이션·유통, 삼성동, 논현동 일대는 화랑·도예·가구 업종이 특화되어 권역별로 균형있게 발전하고 있는 지역으로 대단위 아파트단지, 고급 빌라 등 다수의 고가주택이 소재하며, 대형 백화점, 문화시설, 녹지 등 생활편의시설이 균형 잡혀있어 주민들이 일상생활을 영위하는데 편리한 입지적 조건을 갖추고 있음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 강남구의 면적은 서울특별시 전체의 6.53%에 해당하는 39.51km<sup>2</sup>로서, 행정동 22개(법정동 14개)와 주민조직은 796개 통5,329개 반으로 구성되어 있으며 22개 동 중 가장 큰 면적을 차지하는 동은 세곡동(6.36km<sup>2</sup>)이며, 연평균 기온은 약 12.9℃, 강수량은 약 1,430mm, 평균 일조시간은 약 1,950시간임.
- 자연환경은 서측에서 동측으로는 낮은 구릉지대를 이루고 있으며, 중앙은 다소 낮고 평평한 평지이고, 전체적으로 강남구의 지형지세는 간선도로를 중심으로 평지를 이루고 있음.

DRAFT

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 인문환경

#### (1) 인구변동분석

##### (가) 시군구 단위 인구변동 추이

연도별	구분	세대수 (세대)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2020		234,872	0.81	539,231	-1.09	2
2021		234,233	-0.27	533,042	-1.15	2
2022.12		232,777	-0.62	529,102	-0.74	2

##### (나) 읍면동별 인구변동추이

구 분	인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
합계	529,698	233,287	2.27	-0.63
신사동	15,660	6,883	2.28	-2.08
논현1동	21,528	13,797	1.56	-2.47
논현2동	20,522	11,157	1.84	-2.36
압구정동	25,765	10,059	2.56	-2.05
청담동	25,243	11,062	2.28	-1.72
삼성1동	12,541	5,380	2.33	-2.62
삼성2동	30,852	13,690	2.25	1.37
대치1동	23,856	7,233	3.30	-1.28
대치2동	37,024	13,025	2.84	1.42
대치4동	19,283	10,001	1.93	-2.68
역삼1동	34,604	23,794	1.45	-2.76
역삼2동	36,985	15,868	2.33	2.53
도곡1동	21,214	8,474	2.50	-0.89
도곡2동	32,788	11,517	2.85	-1.13

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감(%)
개포1동	6,908	2,637	2.62	6.77
개포2동	28,556	9,949	2.87	2.45
개포4동	23,521	10,041	2.34	-0.80
세곡동	43,298	18,081	2.39	0.15
일원본동	22,956	8,015	2.86	-1.31
일원1동	14,862	7,427	2.00	-1.40
일원2동	17,358	7,438	2.33	-0.91
수서동	14,374	7,759	1.85	-2.90

### (다) 전출입현황

연 도	구분	총 이 동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
		전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2022	강남구	69,400	70,338	27,209	27,997	24,364	24,514	-938

### (2) 주택 수 및 보급률

(강남구 2021 통계연보)

연도	일반 가구수	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	
2019	206,524	170,444	910	4,801	122,664	5,919	32,872	3,278	82.50
2020	208,833	173,745	839	4,669	126,023	5,827	33,190	3,197	83.20
2021	211,168	175,536	773	4,338	128,437	5,735	33,232	3,021	83.10

\* 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

#### (가) 의료기관 현황

(강남구 2021 통계연보)

연도	종합병원 (병상수)	병원 (병상수)	의원 (병상수)	치과 (병상수)	한방병원 (병상수)	한의원 (병상수)	보건소 (병상수)	보건분소 (병상수)	부속의원 (병상수)	요양병원 (병상수)
2021	3	34	1,787	557	11	383	1	1	6	9
	3,055	2,186	1,342	49	769	55	-	-	1	1,395

#### (나) 학교 현황

(강남구 2021 통계연보)

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2021	36	33	24	22	-	-	2	3

#### (다) 주택건설실적(주택유형별 건설실적)

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

#### (라) 미분양현황

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 경제적 요인

#### 가. 지역경제 현황

##### (1) 일반 현황

(강남구 2021 통계연보)

구분	사업체수			종사자수		
	2019	2020	비중(%)	2019	2020	비중(%)
합계	71,072	115,054	100	698,840	838,446	100
건설업	1,809	3,399	3	46,663	75,538	7
공공행정, 국방 및 사회보장행정	58	59	0	6,202	7,713	1
광업	3	6	0	3	20	0
교육 서비스업	3,903	5,285	6	29,778	33,740	4
금융 및 보험업	1,958	3,589	3	32,538	36,537	5
농업, 임업 및 어업	5	39	0	36	122	0
도매 및 소매업	16,401	28,430	23	143,936	165,267	21
보건업 및 사회복지 서비스업	3,042	3,467	4	42,029	47,305	6
부동산업	6,027	11,363	9	30,802	42,946	4
사업시설관리 및 사업지원서비스업	1,983	3,749	3	76,627	82,450	11
수도, 하수 및 폐기물처리, 원료재생업	22	40	0	827	933	0
숙박 및 음식점업	11,037	12,776	16	59,357	53,628	9
예술 스포츠 및 여가관련 서비스업	1,840	2,901	3	9,120	10,059	1
운수 및 창고업	3,193	3,816	5	11,337	12,650	2
전기, 가스, 증기 및 공기조절공급업	58	113	0	1,169	1,078	0
전문, 과학 및 기술 서비스업	8,842	17,293	12	110,363	138,557	16
정보통신업	4,199	9,237	6	59,034	85,746	8
제조업	1,650	3,125	2	16,875	19,449	2
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업	5,042	6,367	7	22,144	24,708	3

- 강남구의 산업은 사업체 수를 기준으로 도소매업, 숙박/음식업, 전문/과학/기술서비스업이 가장 큰 비중을 차지하고 있으며, 종사자 수 기준으로는 도소매업과 전문/과학/기술서비스업이 가장 큰 비중을 차지함. 도소매업과 숙박/음식업은 소규모 형태가 많으며, 업무시설이 밀

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

집한 강남구의 특성상 사무직 종사자가 많아 전반적으로 3차 산업 중심의 서비스업이 지역의 주요 산업을 구성하고 있음.

- 지가수준이 높은 강남구의 특성에 따라 제조업의 비중은 지속적으로 줄어드는 경향을 보이고 있으며, 신분당선 연장, 지하철 9호선 연장, 패션 문화거리 조성 등으로 호텔, 금융, 보험, 교육서비스, 보건, 복지, 예술, 스포츠, 여가 서비스업이 점차 증가하는 경향을 보이고 있음.

DRAFT

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

### (가) 개포 구룡마을 도시개발사업 (강남구청 공동주택과, SH서울주택도시공사)



#### - 목적

- 화재 및 재해에 취약하고 주거환경이 열악한 구룡마을 무허가판자촌을 체계적인 도시개발사업을 통하여 거주민의 주거안정을 꾀하고 쾌적한 도시환경 조성과 공공복리 증진을 도모

#### - 사업개요

사업기간	2016. 12. 8 ~ 2025. 12. 31
사업규모	266,502㎡ / 총건립세대수 2,838세대 / 13,957,725,000천원
추진현황 및 일정	-2016.12.8: 구역지정 및 개발계획 수립, 지형도면 고시 -2020.6.11:도시개발구역 지정변경, 개발계획 변경, 실시계획인가 및 지형도면 고시 -2020.12.31:도시개발구역 개발계획 및 실시계획 변경 인가, 지형도면 고시 -2021.7.31:주민 이주 469세대 완료(43%) -2021.8~10.:개발계획 변경(안) 마련 및 공개 토론회 등 의견수렴 절차 이행 -2021.하반기: 개발계획 변경(안) 확정 및 보상공고 등 사업 시행 -2025.하반기: 개포(구룡마을)도시개발사업 준공
영향권	서울시 강남구 개포동567-1번지 일원
지가수준에 미치는 영향	- 인근지역은 개포동의 구룡마을로서, 자연녹지지역으로 대부분 무허가 판자촌 및 전, 답 등으로 형성된 지역임. -군사제한구역으로 개발이 제한되어 있다가 2012년에 도시개발사업구역으로 지정이 되었으나, 개발계획수립 지연으로 지정 실효, 개발방식 논란 등이 있었고, 2015. 7월 강남구에서 서울시로 도시개발사업 구역 재지정 계획을 제출한 후 2016.12월 및 2020년 6월 도시개발 구역지정 및 개발계획수립, 지형도면이 고시되었음. -해당지역은 적정 거래가격이 형성되어 있지는 않으나, 양호한 입지에 개발예정 가능성 높은 지역으로 2020년 12월 실시계획인가(변경) 상태임.

#### - 관련자료(도면 등)

위치도	토지이용계획도
	



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (나) 국제업무 및 MICE산업 중심지 육성사업 (출처 : 강남구청 도시계획과)

#### - 목적

- 현대차그룹 부지와COEX 일대를 국제 전시 및 회의, 컨벤션, 관광 등 국제업무와 MICE산업 중심지로 육성하여 지역경제 활성화와 국가경쟁력 강화를 선도하고 경제관광 중심도시로 거듭날 수 있도록 복합개발 추진

#### - 사업개요

사업기간	2015년 ~ 2026년
사업규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역면적 79,341.8㎡, 연면적 913,521.85㎡ / 지상 105층 지하7층(층 5개동)/17조 3,130억원(공공기여 1조 7,491억원)</li> <li>- 1만5천㎡ 이상의 전시·컨벤션과 국제업무, 공연장, 관광숙박시설 등 국제업무·MICE 핵심기능 등으로 구성할 계획</li> </ul>
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2009. 7. 2 : 종합무역센터주변지구 제1종지구단위계획 결정고시</li> <li>- 2014. 9. 18 : 한전본사부지 현대자동차그룹에 매각(10조5천5백억원)</li> <li>- 2015. 5. 13 : 국제교류복합지구 지구단위계획구역 심의 통과</li> <li>- 2015. 5. 21 : 교류복합지구 지구단위계획구역 결정(변경) 및 지형도면 고시</li> <li>- 2016. 3. 17 : 국제교류복합지구 지구단위계획 결정(변경) 및 현대자동차부지 특별계획구역 세부개발계획 결정(안) 열람 공고</li> <li>- 2017. 12. 19 : 건축위원회 심의(조건부 의결)</li> <li>- 2018. 1 ~ 2018. 5 : 교통, 환경, 지하안전영향평가 완료</li> <li>- 2019. 1. 7 : 수도권정비위원회 심의 조건부 통과(최종 단계)</li> <li>- 2019. 11.26 : GBC 신축사업 건축허가</li> <li>- 2020.05 : 현대차그룹부지 착공 승인</li> <li>- 2021. 05. 06 : 착공</li> </ul>
영향권	서울시 강남구 삼성동 167번지 일원
지가수준에 미치는 영향	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 서울시는 코엑스~한전~서울의료원·舊한국감정원~잠실종합운동장 일대 약 160만㎡에 대해 미래 산업의 핵심공간인 국제교류복합지구 조성계획을 발표하였고, 2014.9.18 한전 본사 부지가 10조5천5백원에 현대자동차그룹에 매각됨.</li> <li>- 2015.5.13 개최된 제7차 도시·건축공동위원회는 해당 사업명칭 및 구역을 기존 “종합무역센터주변지구”에서 “국제교류복합지구(코엑스~잠실종합운동장 일대)”로 변경하는 내용, 탄천과 잠실종합운동장이 구역에 포함되는 안과 서울의료원 부지의 용도지역 변경(제2종일반주거지역→준주거지역) 등을 포함하는 세부 개발지침을 심의하여 통과되었으며, 2019년 1월 7일 수도권정비위원회 본위원회 심의에서 조건부 통과됨.</li> <li>- 시장의 예상을 뛰어넘는 가격으로 한전부지가 매각된 후 지가상승 기대심리로 호가가 급격하게 상승하였고, 수도권정비국제교류복합지구의 지정 및 개발에 대한 기대감으로 삼성동 등 인근지역 지가에 지속적으로 (+)영향을 미치는 것으로 판단됨.</li> </ul>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 관련자료(도면 등)

위치도	국제교류 복합지구 개발계획도
	

DRAFT

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (다) 수서역세권 복합개발 (출처 : 강남구청 도시계획과)


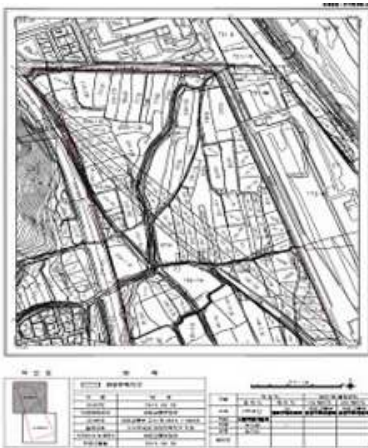
#### - 목적

- 서울 동남권의 핵심거점이자 지역중심으로 재탄생할 수 있도록 철도시설과 연계한 업무/상업/주거 기능이 조화된 역세권 복합개발 사업
- 개발사업으로 발생하는 이익을 지역 교통개선 및 기반시설 확충에 투자할 수 있도록 하여 지역주민의 삶의 질 향상에 기여

#### - 사업개요

사업기간	2011년 ~ 2026년(준공예정)
사업규모	토지 386,479m <sup>2</sup> / 5,145억원
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2014. 12. 31 : 수서역세권개발(국가물량 GB해제)방향 확정</li> <li>- 2015. 7. 8 : GB해제를 위한 공공주택지구 단독지정 변경(국토부)</li> <li>- 2016. 6. 29. : 수서역세권 공공주택지구 지정 고시</li> <li>- 2017. 7. 4 : 수서역세권 공공주택지구계획 승인 신청</li> <li>- 2017. 9. 28 : 국토교통부 중앙도시계획위원회 심의</li> <li>- 2017. 12. 19 : 국토교통부 공공주택통합 심의위원회 심의</li> <li>- 2019 : 설계, 착공 및 공사 추진</li> <li>- 2019. 12 : A3블록 공공분양</li> <li>- 2021. 06. 26 : SRT 복합환승센터 개발사업 사업주관자 선정 (한화컨소시엄(한화건설,신세계,KT에스테이트))</li> <li>- 2026.12 : 환승센터 등 복합개발사업 완료예정</li> </ul>
영향권	서울시 강남구 수서동, 자곡동, 율현동 일원
지가수준에 미치는 영향	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 수서동 일대는 수서역사 및 수서역세권 공공주택지구 지정으로 인근지역 내 토지 거래금액이 상승하고 있음. 장기적으로 해당 사업을 통해 철도시설과 연계한 업무/상업/주거 기능이 조화된 복합시설의 도입 및 밤고개로의 확장 등 교통 환경의 개선 등으로 강남구 남부권이 교통의 요충지 역할을 할 것으로 예상됨. 인접지역의 거주 및 편의시설 활용 수요가 유입될 경우 강남구의 전반적인 지가에도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단됨.</li> </ul>

#### - 관련자료(도면 등)

위치도	수서역세권 공공주택지구 지형도면 고시도
	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (라) 영동대로 지하공간 복합개발 (강남구청 : 도시계획과)


#### - 목적

- GTX-A,C 및 KTX연장선 등 철도 노선 및 동부간선도로 광역지하화 등 국가기반 시설 확충
- 영동대로 일대를 서울의 교통, 문화, 관광, MICE 등 국제중심지이자 세계적 명소로 개발

#### - 사업개요

사업기간	2015년 ~ 2028년
사업규모	복합환승센터 630m (지하7층, 연면적 22만㎡), 철도터널 370m / 1조 7,459억원
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2015. 5. 13 : 국제교류복합지구 지구단위계획구역 심의 통과</li> <li>- 2015. 5. 21 : 지구단위계획구역 결정(변경) 및 지형도면 고시</li> <li>- 2015. 11. 25 : 국토부, 영동대로 지하공간 통합개발 확정 추진 발표</li> <li>- 2016. 10. 31 : 국토부·서울시 영동대로 복합개발 MOU 체결</li> <li>- 2017. 6. 29 : 서울시, 영동대로 지하공간 복합개발 기본계획(안) 발표</li> <li>- 2018. 4. 2 : 광역복합환승센터 개발계획(안) 열람공고</li> <li>- 2019. 3분기 : 실시설계 및 공사</li> <li>- 2021. 06.30 : 영동대로 복합개발 토목분야 우선시공분 착공</li> <li>- 2028.4:영동대로 지하공간 통합개발 준공예정</li> </ul>
영향권	삼성역 사거리(2호선 삼성역) ~ 코엑스 사거리(9호선 봉은사역)
지가수준에 미치는 영향	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 서울시는 코엑스~한전~서울의료원·舊한국감정원~잠실종합운동장 일대 약 160만㎡에 대해 미래 먹거리 산업의 핵심공간인 국제교류복합지구로 조성하겠다는 계획을 발표하였음.</li> <li>- 2015.5.13 개최된 제7차 도시·건축공동위원회는 해당 사업명칭 및 구역을 기존 “종합무역센터주변지구”에서 “국제교류복합지구(코엑스~잠실종합운동장 일대)”로 변경하는 내용, 한전과 잠실종합운동장이 구역에 포함되는 안과 서울의료원 부지의 용도지역 변경(제2종일반주거지역→준주거지역) 등을 포함하는 세부 개발지침을 심의하여 통과되었음.</li> <li>- 시장의 예상을 뛰어넘는 높은 가격으로 한전부지가 매각된 후 지가상승의 기대심리로 인해 호가가 급격하게 상승하였고, 국제교류복합지구의 지정 및 개발에 대한 기대감으로 삼성동 등 인근지역 지가에 지속적으로 (+)영향을 미치는 것으로 판단됨.</li> </ul>

#### - 관련자료(도면 등)

위치도	영동대로 복합개발 계획도
	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 경제환경 변화

- 강남구는 신사동 가로수길 및 청담동 명품거리의 조성, 한류문화의 중심지 역할, 국제교류복합지구 지정 및 영동대로 지하공간 복합환승센터 추진 등으로 인해 도시브랜드 가치가 크게 올라 기업유치가 더욱 활성화 되고 있음.
- 또한 강남의 명소와 주요상권 변화가 육성계획을 지속적으로 추진하고 있으며 명동을 능가하는 변화가를 만드는 것을 목표로 하고 있음.
- 특히 국제교류복합지구(코엑스~잠실종합운동장 일대) 추진 및 영동대로 지하공간 통합개발 추진 등에 따라 장기적으로 삼성동을 중심으로 역동적 변화가 예상되고 있음.
- 수서역세권 복합개발계획 등의 추진으로 이 부근은 거주 수요 및 유동인구 증가로 지속적인 추가 인구 유입이 예상됨.

### 3. 행정적 요인

#### 가. 행정구역 변경현황

해당사항 없음.

#### 나. 용도지역 변경현황

##### (1) 당해연도 변경현황

해당사항 없음.

##### (2) 3년내 변경현황

-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 용도지역별 개별지 분포현황

(2022.01 강남구청 부동산정보과)

구분	계	주거	상업	공업	녹지	미지정	관리	농림	자보
필지	31,725	25,574	2,421	-	3,730	-	-	-	-
비율(%)	100	80.6	7.6	0	11.8	0	0	0	0

### 라. 토지이용상황별 개별지 분포현황

(2022.01 강남구청 부동산정보과)

구분	계	주거용	상업용	공업용	농경지	임야	기타
필지	31,725	10,873	13,069	21	1,694	875	5,193
비율(%)	100	34.3	41.2	0.1	5.3	2.7	16.4

### 마. 공부상 지목별 개별지 분포현황

(2022.01 강남구청 부동산정보과)

구분	계	대	전	답	공장	임야	기타
필지	31,725	23,665	943	604	4	799	5,710
비율(%)	100	74.6	2.9	1.9	0.1	2.5	18



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 지가동향 분석

#### 가. 지가변동률 현황표

구분	'21년 누계	'22년(11월) 누계
강남구 평균	6.11	3.701
역삼동	6.393	3.824
개포동	5.512	3.198
청담동	6.138	3.893
삼성동	6.826	4.462
대치동	6.174	3.766
신사동	6.225	3.927
논현동	6.231	4.036
압구정동	6.062	3.399
세곡동	5.066	2.439
자곡동	5.066	2.439
율현동	5.066	2.439
일원동	5.271	2.705
수서동	5.271	2.705
도곡동	5.676	3.261

#### 나. 거래동향 추이(시군구 기준)

구분		2021	2022
전국	거래금액	787,452.1억원	453,944.6억원
	거래건수	183,004건	105,746건
서울특별시	거래금액	168,185.8억원	83,621.9억원
	거래건수	16,749건	8,289건
강남구	거래금액	23,603.0억원	13,414.5억원
	거래건수	931건	500건

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 표준지공시지가 변동률 추이

구분	2021	2022	2023
전국	10.39%	10.17%	-5.92%
서울특별시	11.45%	11.21%	-5.86%
강남구	13.82%	13.32%	-5.48%

### 라. 지가 지가동향 분석

- 강남구의 지가변동률 상승치는 전년보다 하향되었으며, 최근 경기침체로 인한 경제위기 등의 영향으로 분석됨.
- 강남구의 월평균 거래건수 및 거래금액은 전년 대비 하락한 수준이며, 이는 최근 국내외의 경기변동 및 경기침체 등의 영향을 받은 것으로 분석됨.
- 종합적으로는 거래건수 하락 및 지가변동률 현황 등을 볼 때 지가는 대체로 전년 상승세 보다 둔화된 상승세를 보여주고 있음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- ① 비용성에 기초하여, 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법
- ② 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법
- ③ 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법
- ④ 관련 법률에 근거하여, 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있음.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가 방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

### 3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가액 산출 과정

### 가. 토 지

#### (1) 공시지가기준법에 의한 산출내역

##### (가) 감정평가 개요

「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.

##### (나) 비교표준지 선정

① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2023년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

② 위의 표준지 선정 기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<서울특별시 강남구>

(공시기준일: 2023. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	청담동 48-3	488.3	대	상업용	일반상업/ 3종일주	광대세각	사다리 평지	33,640,000	선정

※ 일반상업지역 면적비율 : 약 73.5% (약 359㎡), 제3종일반주거지역 면적비율 : 약 26.5% (약 129.3㎡)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (다) 시점수정

「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.

표준지는 둘이상의 용도지역에 속해 있는 바 용도지역별 면적비율에 따라 가중평균하여 지가변동률을 산정하였음.

### <서울특별시 강남구 상업지역>

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2023. 1. 1.~2023. 2. 6.	0.117 ( 1.00117)	서울특별시 강남구 (23.01.01~23.02.06 ) (상업) 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.098  ( 1 + 0.00098 * 37/31 ) ≒ <u>1.00117</u>

### <서울특별시 강남구 주거지역>

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2023. 1. 1.~2023. 2. 6.	-0.006 (0.99994)	서울특별시 강남구 (23.01.01~23.02.06 ) (주거) 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.005  ( 1 - 0.00005 * 37/31 ) ≒ <u>0.99994</u>

### <면적비율에 따라 가중평균한 시점수정치>

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2023. 1. 1.~2023. 2. 6.	0.00084 ( 1.00084)	1 + ((73.5% * 0.00117) + (26.5% * -0.00006)) ≒ <u>1.00084</u>

## (라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별 요인 비교치는 다음과 같음.

대상토지 기호( 1 ) / 비교표준지 ( A )와의 비교

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적	0.98	부정의 정도 및 깊이 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.89	행정적 조건 (대상:일상 30.1%, 3주 69.9%, 표준지:일상 73.5%, 3주 26.5%) 등에서 대상이 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	
		기타		
격차율 계			0.872	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「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 평가선례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

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

③ 인근 평가선례 및 거래사례

<서울특별시 강남구>

(자료출처: 한국감정평가사협회 등)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	이용 상황	용도 지역	비 고
평가 선례1	신사동 502-6	663	대	22.01.06	92,800,000	41,370,000	일반거래 (시가 참고)	상업용	일반상업/ 3종일주	일상57% 3주43%
평가 선례2	신사동 514-18, 514-19	368.7	대	21.12.13	120,000,000	51,370,000	담보	상업용	일반상업/ 3종일주	일상44% 3주56%
평가 선례3	청담동 3-6	627.6	주유소 용지	22.04.26	87,300,000	41,700,000	일반거래 (시가 참고)	상업용	일반상업/ 3종일주	일상39.9% 3주60.1%
평가 선례4	청담동 53-5	882	대	21.11.11	93,800,000	27,570,000	담보	상업용	일반상업/ 3종일주	일상36.4% 3주63.6%
평가 선례5	청담동 129-10	1,068.3	대	22.06.27	68,900,000	20,750,000	일반거래 (시가 참고)	상업용	3종일주	소로각지 정방형 평지 3주100%

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(자료출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

거래 사례 1	소재지		서울특별시 강남구 청담동 87-4			
	거래시점		2021.05.07		거래가액(원)	40,000,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
			일반상업/3종일주	330.50	대	47,170,000
			특성: 상업용, 광대한면/정방형/평지			
		건물	용도	연면적 (m <sup>2</sup> )	사용승인일자	
			제1종근린생활시설	2,977.60	2016.03.02	
			특성: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 / 지상13층 지하4층			
배분법에 의한 토지단가(원/m <sup>2</sup> )		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> )  { 40,000,000,000 - (1,800,000 × 45 / 50 × 2,977.60) } / 330.50 = @ 106,400,000				
비고		일상 72%, 3주 28%				

거래 사례 2	소재지		서울특별시 강남구 청담동 1				
	거래시점		2021.08.30		거래가액(원)	101,000,000,000	
	구분	토지	용도지역	면적(㎡)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/㎡)	
			일반상업/3종일주	795.20	대	49,770,000	
			특성: 상업용, 광대소각/가장형/평지				
		건물	용   도	연면적 (㎡)		사용승인일자	
			-	-		-	
	-						
토지단가(원/㎡)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)					
		101,000,000,000 / 795.20  ≒  @ 127,000,000					
비고		일상 53.4%, 3주 46.6%					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 3	소재지		서울특별시 강남구 신사동 514-20				
	거래시점		2021.06.23		거래가액(원)		44,600,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m²)	
			일반상업/3종일주	371.20	대	57,200,000	
		특성: 상업용, 광대소각/세장형/평지					
		건물	용 도	연면적 (m²)		사용승인일자	
			근린생활시설	1,050.60		1974.10.30	
			특성: 철근콘크리트조 슬라브지붕 / 지상3층 지하1층				
배분법에 의한 토지단가(원/m²)		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(m²) = 토지단가(원/m²)  { 44,600,000,000 - (800,000 x 5 / 50 x 1,050.60)} / 371.20 ≒ @ 119,900,000					
비고		관찰감가법 병용 일상 42%, 3주 58%					

거래 사례 4	소재지		서울특별시 강남구 신사동 537-8			
	거래시점		2021.03.05		거래가액(원)	37,000,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m²)
			일반상업/3종일주	330.40	대	52,560,000
			특성: 상업용, 광대한면/정방형/평지			
		건물	용    도	연면적 (m²)	사용승인일자	
			근린생활시설	794.42	1981.05.12	
			특성: 철근콘크리트조 슬래브지붕 / 지상3층 지하1층			
배분법에 의한 토지단가(원/m²)		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(m²) = 토지단가(원/m²) { 37,000,000,000 - (800,000 x 11 / 50 x 794.42)} / 330.40    ≒    @ 111,600,000				
비고		일상 66.6%, 3주 33.4%				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 5	소재지		서울특별시 강남구 신사동 503-2			
	거래시점		2021.10.08		거래가액(원)	154,500,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(㎡)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/㎡)
			일반상업/3종일주	1,894.40	대	26,930,000
		특성: 상업용, 광대소각/세장형/평지				
	건물	용 도	연면적 (㎡)		사용승인일자	
		-	-		-	
-		-		-		
토지단가(원/㎡)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡) 154,500,000,000 / 1,894.40 ≒ @ 81,600,000				
비고		일상24%, 3주76%				

거래 사례 6	소재지		서울특별시 강남구 논현동 165			
	거래시점		2021.08.18	거래가액(원)		110,000,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
			일반상업/3종일주	1,048.60	대	41,920,000
			특성: 상업용, 광대소각/사다리/평지			
		건물	용    도	연면적 (m <sup>2</sup> )		사용승인일자
	업무시설, 근린생활시설		5,054.95		1978.12.16	
	특성: 철근콘크리트조 철골조 슬라브지붕 / 지상9층 지하1층					
	배분법에 의한 토지단가(원/m <sup>2</sup> )		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> )  { 110,000,000,000 - (1,500,000 x 30 / 50 x 5,054.95) } / 1,048.60    ≒    @ <b>100,600,000</b>			
비고		관찰감가법 병용 일상37%, 3주63%				



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 7	소재지		서울특별시 강남구 청담동 1-23			
	거래시점		2022.10.20		거래가액(원)	25,200,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
			3종일주	311	대	31,550,000
		특성: 상업용, 광대한면/세장형/평지				
	건물	용 도	연면적 (m <sup>2</sup> )		사용승인일자	
		-	-		-	
특성: -						
배분법에 의한 토지단가(원/m <sup>2</sup> )		산식: 거래가액(원) / 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> )				
		25,200,000,000 / 311 ≒ @ 81,000,000				
비고		미등기사례				

거래 사례 8	소재지		서울특별시 강남구 청담동 2-18					
	거래시점		2022.06.23		거래가액(원)		17,800,000,000	
	구분	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )		지목		거래시점기준 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
			3종일주	247.30		대		23,710,000
		특성: 상업용, 중로각지/정방형/평지						
		건물	용   도	연면적 (m <sup>2</sup> )		사용승인일자		
			근린생활시설	784.07		1991.11.29		
			특성: 철근콘크리트조 아스팔트싱글 / 지상6층 지하1층					
배분법에 의한 토지단가(원/m <sup>2</sup> )		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> )  { 17,800,000,000 - (1,100,000 x 20 / 50 x 784.07) } / 247.30   ≒   @ 70,600,000						
비고		-						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 9	소재지		서울특별시 강남구 청담동 118-12					
	거래시점		2022.06.22		거래가액(원)		23,000,000,000	
	구분	토지	용도지역		면적(m²)		지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m²)
			3종일주		328.5		대	24,060,000
			특성: 상업용, 소로각지/세장형/평지					
		건물	용 도		연면적 (m²)		사용승인일자	
			근린생활시설		1,151.97		1997.08.23	
			특성: 철골 및 철근콘크리트조 평슬라브 지붕 / 지상7층 지하1층					
배분법에 의한 토지단가(원/m²)		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(m²) = 토지단가(원/m²) { 23,000,000,000 - (1,500,000 x 26 / 50 x 1,151.97) } / 328.5    ≒    @ 67,300,000						
비고		-						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉗ 비교선례 선정 또는 거래사례의 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에 위치하는 <평가선례 5> 를 비교사례로 선정하였음.

④ 보정치의 산정

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율	
	공시지가 (원/㎡)						
평가선례(5) 기준 대상토지 단가	68,900,000	1.00981	1.000	2.038	141,795,703	4.830	
비교표준지(A) 기준 대상토지 단가	33,640,000	1.00084	1.000	0.872	29,358,721		
산 정 내 역							
시점수정	서울특별시 강남구 주거지역(2022.06.27 ~ 2023.02.06): 1.00981						
지역요인 비교	인근지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)						
개별요인 비교	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	1.23	1.25	1.28	0.95	1.09	1.00	2.038
	가로조건 : 대상은 평가선례 대비 가로의 폭(광대로/소로), 계통 및 연속성 등에서 우세함.						
	접근조건 : 대상은 평가선례 대비 상업지역중심과의 접근성 등에서 우세함.						
	환경조건 : 대상은 평가선례 대비 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.						
	획지조건 : 대상은 거래사례 대비 형상(사다리/정방형), 접면도로 상태(2면획지/3면획지) 등에서 열세함.						
	행정적조건 : 대상은 평가선례 대비 용도지역 ( 일상 30.1% 3주 69.9% / 3주)등에서 열세함.						

※ 평가선례 (5) 는 토지이용계획확인원상 “일반철도 “ 저촉이나 그 면적(약 13㎡)이 미미한바 별도로 고려치 아니하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 인근지역 정상지가 수준 등 검토

㉗ 인근지 호가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비 고
일반상업/3종일주	상업용	135,000,000원/㎡ 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지(개별특성 및 위치에 따라 가격차이 있음)

㉘ 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2022. 02. 01.~2023. 01. 31.)

<자료출처: 인포케어>

용 도	소 재 지	낙찰가율 (%) (총 낙찰가/ 총 감정가)	낙찰률 평균 (%) (총 낙찰건수/ 총 입찰건수)	낙찰 건수
토지/대지	서울시	102.98	93.07	56
	강남구	101.44	84.46	2

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당시 됨.	4.33

(사) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치							
기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	33,640,000	1.00084	1.000	0.872	4.33	127,123,260	127,100,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

(나) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

(자료출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

거래 사례 1	소재지		서울특별시 강남구 청담동 87-4				
	거래시점		2021.05.07		거래가액(원)		40,000,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(㎡)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/㎡)	
			일반상업/3종일주	330.50	대	47,170,000	
			특성: 상업용, 광대한면/정방형/평지				
		건물	용도	연면적 (㎡)	사용승인일자		
			제1종근린생활시설	2,977.60	2016.03.02		
			특성: 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 / 지상13층 지하4층				
배분법에 의한 토지단가(원/㎡)		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)  { 40,000,000,000 - (1,800,000 x 45 / 50 x 2,977.60) } / 330.50 ≒ @ 106,400,000					
비고		일상 72%, 3주 28%					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 2	소재지		서울특별시 강남구 청담동 1				
	거래시점		2021.08.30		거래가액(원)		101,000,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(㎡)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/㎡)	
			일반상업/3종일주	795.20	대	49,770,000	
			특성: 상업용, 광대소각/가장형/평지				
		건물	용   도	연면적 (㎡)		사용승인일자	
			-	-		-	
	-						
토지단가(원/㎡)		산식: 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡) 101,000,000,000 / 795.20 ≒ @ 127,000,000					
비고		일상 53.4%, 3주 46.6%					

거래 사례 3	소재지		서울특별시 강남구 신사동 514-20			
	거래시점		2021.06.23		거래가액(원)	44,600,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
			일반상업/3종일주	371.20	대	57,200,000
			특성: 상업용, 광대소각/세장형/평지			
	구분	건물	용    도	연면적 (m <sup>2</sup> )	사용승인일자	
			근린생활시설	1,050.60	1974.10.30	
			특성: 철근콘크리트조 슬라브지붕 / 지상3층 지하1층			
배분법에 의한 토지단가(원/m <sup>2</sup> )		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> )  { 44,600,000,000 - (800,000 x 5 / 50 x 1,050.60) } / 371.20    ≒    @    119,900,000				
비고		관찰감가법 병용 일상 42%, 3주 58%				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 4	소재지		서울특별시 강남구 신사동 537-8			
	거래시점		2021.03.05		거래가액(원)	37,000,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m²)
			일반상업/3종일주	330.40	대	52,560,000
		특성: 상업용, 광대한면/정방형/평지				
		건물	용    도	연면적 (m²)		사용승인일자
			근린생활시설	794.42		1981.05.12
			특성: 철근콘크리트조 슬래브지붕 / 지상3층 지하1층			
		배분법에 의한 토지단가(원/m²)		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(m²) = 토지단가(원/m²) { 37,000,000,000 - (800,000 x 11 / 50 x 794.42) } / 330.40    ≒    @ 111,600,000		
비고		일상 66.6%, 3주 33.4%				

거래 사례 5	소재지		서울특별시 강남구 신사동 503-2			
	거래시점		2021.10.08		거래가액(원)	154,500,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
			일반상업/3종일주	1,894.40	대	26,930,000
			특성: 상업용, 광대소각/세장형/평지			
		건물	용   도	연면적 (m <sup>2</sup> )	사용승인일자	
			-	-	-	
	-					
	토지단가(원/m <sup>2</sup> )		산식: 거래가액(원) / 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> ) 154,500,000,000 / 1,894.40   ≒   @ <b>81,600,000</b>			
비고		일상24%, 3주76%				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 6	소재지		서울특별시 강남구 논현동 165			
	거래시점		2021.08.18		거래가액(원)	110,000,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
			일반상업/3종일주	1,048.60	대	41,920,000
			특성: 상업용, 광대소각/사다리/평지			
		건물	용   도	연면적 (m <sup>2</sup> )	사용승인일자	
			업무시설, 근린생활시설	5,054.95	1978.12.16	
	특성: 철근콘크리트조 철골조 슬라브지붕 / 지상9층 지하1층					
	배분법에 의한 토지단가(원/m <sup>2</sup> )		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> )  { 110,000,000,000 - (1,500,000 x 30 / 50 x 5,054.95) } / 1,048.60   ≒   @ <b>100,600,000</b>			
비고		관찰감가법 병용 일상37%, 3주63%				

거래 사례 7	소재지		서울특별시 강남구 청담동 1-23				
	거래시점		2022.10.20		거래가액(원)	25,200,000,000	
	구분	토지	용도지역	면적(m <sup>2</sup> )	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	
			3종일주	311	대	31,550,000	
		특성: 상업용, 광대한면/세장형/평지					
		건물	용도	연면적 (m <sup>2</sup> )		사용승인일자	
			-	-		-	
특성: -							
배분법에 의한 토지단가(원/m <sup>2</sup> )		산식: 거래가액(원) / 토지면적(m <sup>2</sup> ) = 토지단가(원/m <sup>2</sup> )					
		25,200,000,000 / 311 ≒ @ 81,000,000					
비고		미등기사례					



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 8	소재지		서울특별시 강남구 청담동 2-18			
	거래시점		2022.06.23		거래가액(원)	17,800,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m²)
			3종일주	247.30	대	23,710,000
		특성: 상업용, 중로각지/정방형/평지				
		건물	용 도	연면적 (m²)	사용승인일자	
			근린생활시설	784.07	1991.11.29	
			특성: 철근콘크리트조 아스팔트싱글 / 지상6층 지하1층			
배분법에 의한 토지단가(원/m²)		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(m²) = 토지단가(원/m²)  { 17,800,000,000 - (1,100,000 x 20 / 50 x 784.07) } / 247.30   ≒   @ 70,600,000				
비고		-				

거래 사례 9	소재지		서울특별시 강남구 청담동 118-12			
	거래시점		2022.06.22		거래가액(원)	23,000,000,000
	구분	토지	용도지역	면적(m²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m²)
			3종일주	328.5	대	24,060,000
		특성: 상업용, 소로각지/세장형/평지				
		건물	용 도	연면적 (m²)	사용승인일자	
			근린생활시설	1,151.97	1997.08.23	
			특성: 철골 및 철근콘크리트조 평슬라브 지붕 / 지상7층 지하1층			
배분법에 의한 토지단가(원/m²)		산식: {거래가액(원) - (건물가액(원))} / 토지면적(m²) = 토지단가(원/m²)  { 23,000,000,000 - (1,500,000 x 26 / 50 x 1,151.97)} / 328.5    ≒    @    67,300,000				
비고		-				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용  
상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 8>을 선정하였음.

### (다) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사  
자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가  
액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의  
시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(1.000)

### (라) 시점수정

① 거래사례가 소재하는 서울특별시 강남구 주거지역의 경우 거래일자(2022. 6. 23.)로부터 기  
준시점(2023. 2. 6.)까지 지가변동률은 다음과 같음.

② 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률  
을 연장 적용하였음.

<서울특별시 강남구 주거지역>

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
2022. 6. 23.~2023. 2. 6.	1.041 ( 1.01041 )	$( 1 + 0.00442 * 8/30 ) * ( 1 + 0.00372 ) * ( 1 + 0.00321 ) * ( 1 + 0.00230 ) * ( 1 + 0.00004 ) * ( 1 + 0.00003 ) * ( 1 - 0.00005 ) * ( 1 - 0.00005 * 37/31 )$ $\approx 1.01041$

### (마) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.

(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 개별요인 비교

① 대상토지 기호(1) / 거래사례 기호(8)과의 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
가로조건	1.12	가로의 폭(광대/중로), 계통성 및 연속성 등에서 우세함.
접근조건	1.23	상업지역 중심과의 접근성 등에서 우세함.
환경조건	1.22	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
획지조건	0.98	형상(사다리/정방형) 등에서 열세함.
행정적조건	1.09	행정적 조건 (대상:일상 30.1%, 3주 69.9% / 사례:3주 100%) 등에서 대상이 우세함.
기타조건	1.00	대등함.
격차율 계	1.795	

(사) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	70,600,000	1.00	1.01041	1.000	1.795	128,046,228	128,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 시산가액 조정 관련 사항

#### (가) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	토지 사정면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)
공시지가기준법	1,660.3	127,100,000	211,024,130,000
거래사례비교법	1,660.3	128,000,000	212,518,400,000

#### (나) 시산가액 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, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

#### (다) 토지 감정평가액 결정

대상토지 일련번호	토지 사정면적(m <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	1,660.3	127,100,000	211,024,130,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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)에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분		사정면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
토지	1	1,660.3	127,100,000	211,024,130,000

DRAFT

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 강남구 청담동	49-8	대	일반상업지역 제3종 일반주거지역	1,660.3	1,660.3	127,100,000	211,024,130,000	건축허가득
가	동소	49-8 지상위 1동	사무실및 창고 대피소	세멘벽돌조 스라브 2층					
				지하실 1층 2층	132.83 90.25 380.96	604.04	-	감정평가외	현황명실
나	동소	49-8 지상위 2동	근린생활철 근콘크리트조 시설 슬라브지붕	3층					
				지하1층 1층 2층 3층 옥탑층	138.91 854.75 588.66 588.66 31.64	2,202.62	-	감정평가외	현황명실
합 계						₩211,024,130,000.-			
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황
2. 교통 상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태
6. 제시목록외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 임대관계 및 기타

## 1. 위치 및 부근의 상황

본건은 서울특별시 강남구 청담동 소재 "청담근린공원" 북서측 인근에 위치하며 주위는 근린생활시설, 아파트, 학교 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## 2. 교통 상황

대상까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선 버스 정류장이 소재하는 등 대중교통 이용 편의도는 보통임.

## 3. 형태 및 이용상황

인접도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 상업용으로 이용중임.

## 4. 인접 도로상태

본건 북측으로 노폭 약 50미터, 남동측으로 노폭 약 6미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

## 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역, 건축선 <추가기재>건축선지정(도로경계선에서3미터후퇴), 가로구역별 건축물 최고높이 지정 구역임.

## 6. 제시목록외의 물건

-

## 7. 공부와의 차이

-

## 8. 임대관계 및 기타

### (1) 임대관계

임대 미상임.

### (2) 기타

기준시점 현재 등기사항전부증명서상 기호(가), (나)가 존재하나 현황별실인 바 감정평가의 하였음.

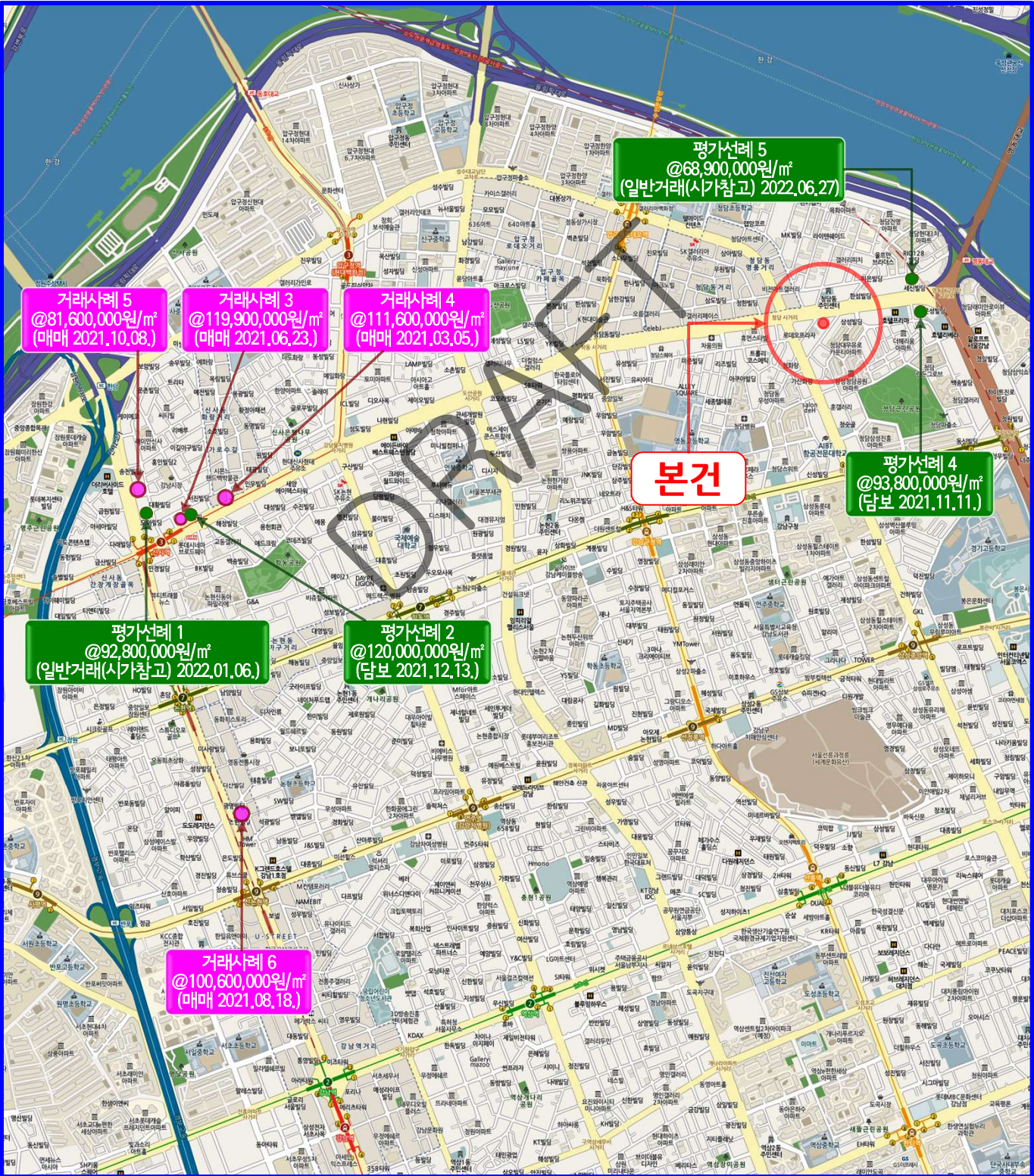


# 광역위치도



소재지

서울특별시 강남구 청담동 49-8



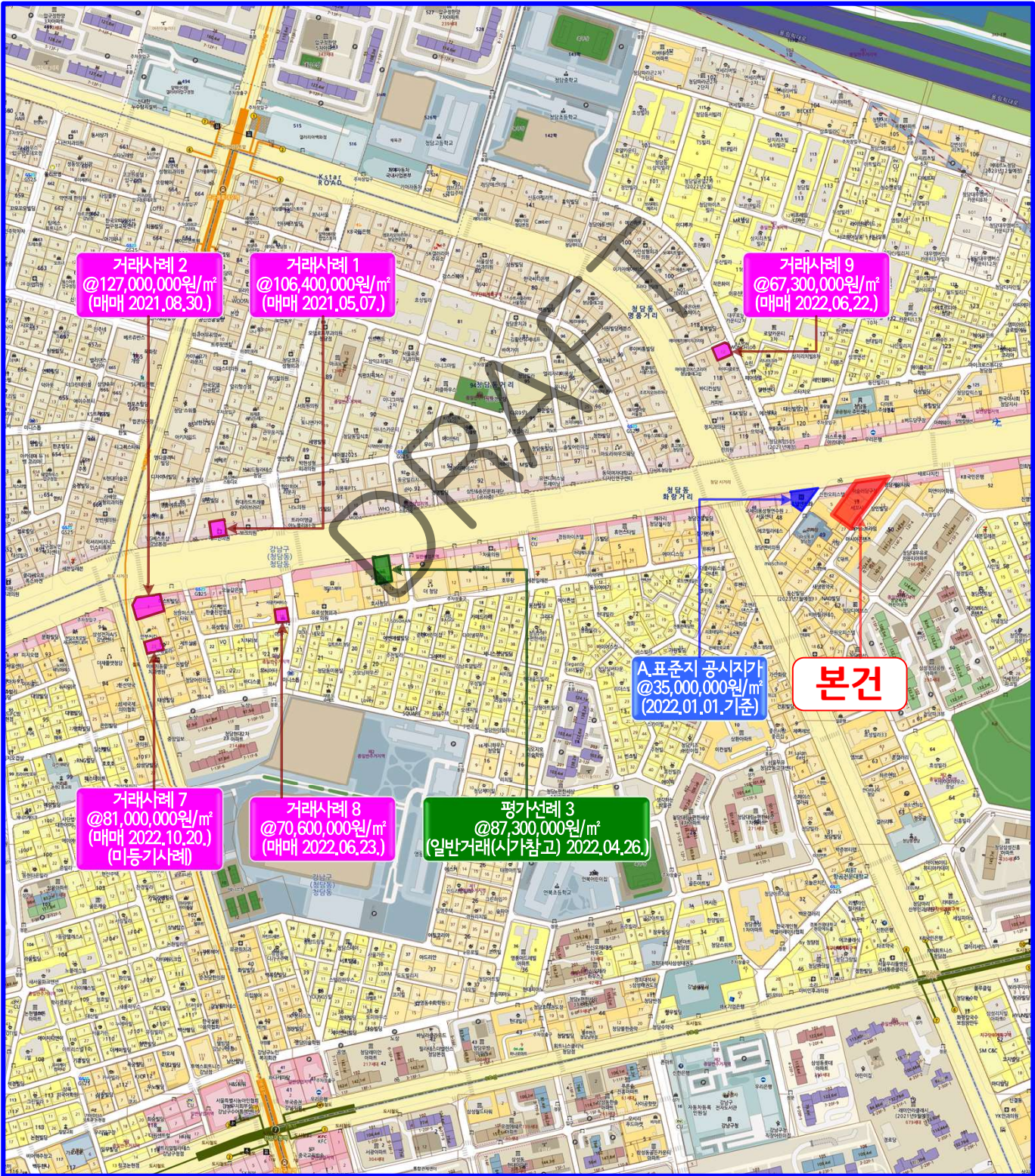


# 상 세 위 치 도



소재지

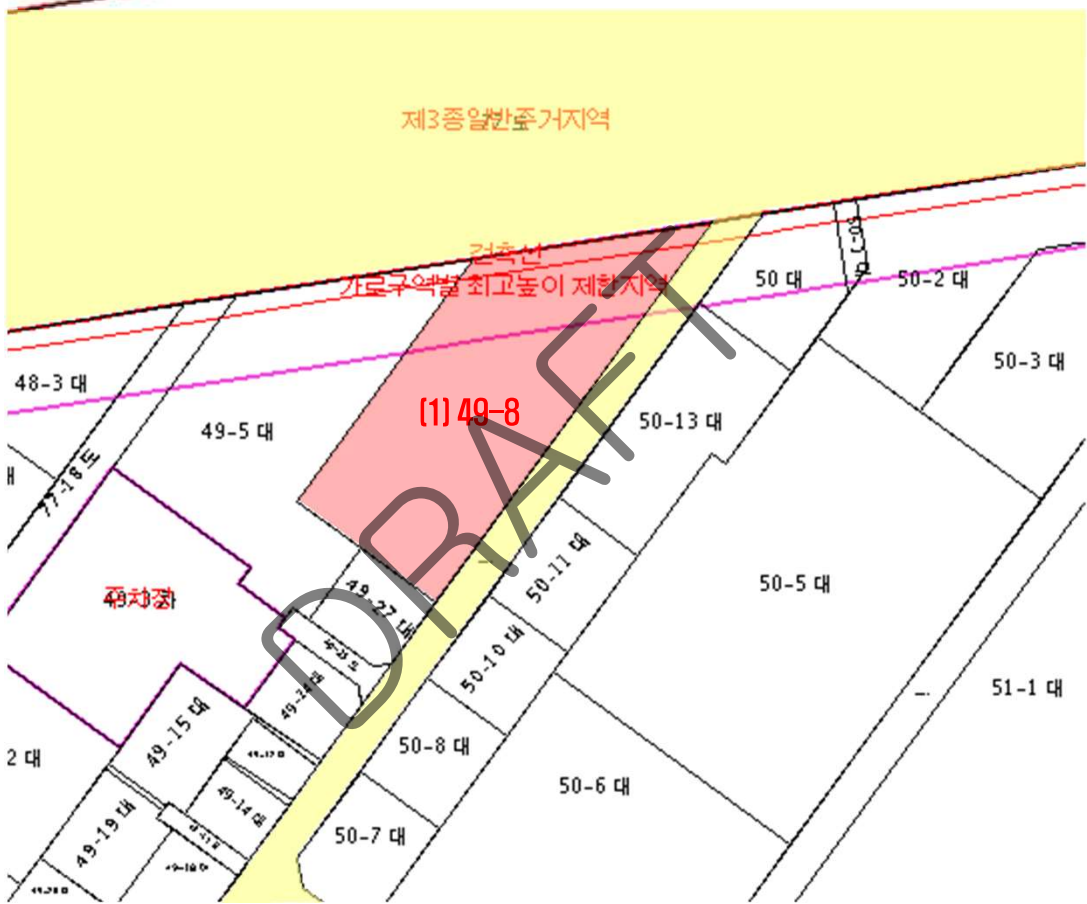
서울특별시 강남구 청담동 49-8





# 지적 및 건물개황도

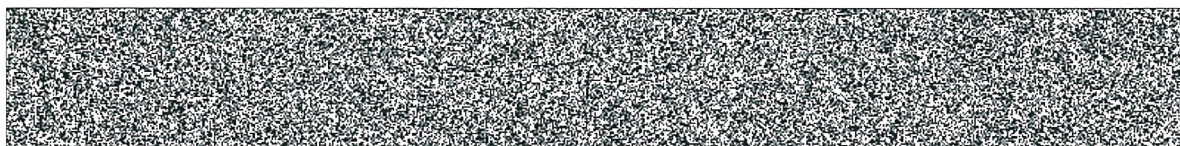
S = 1/1,200



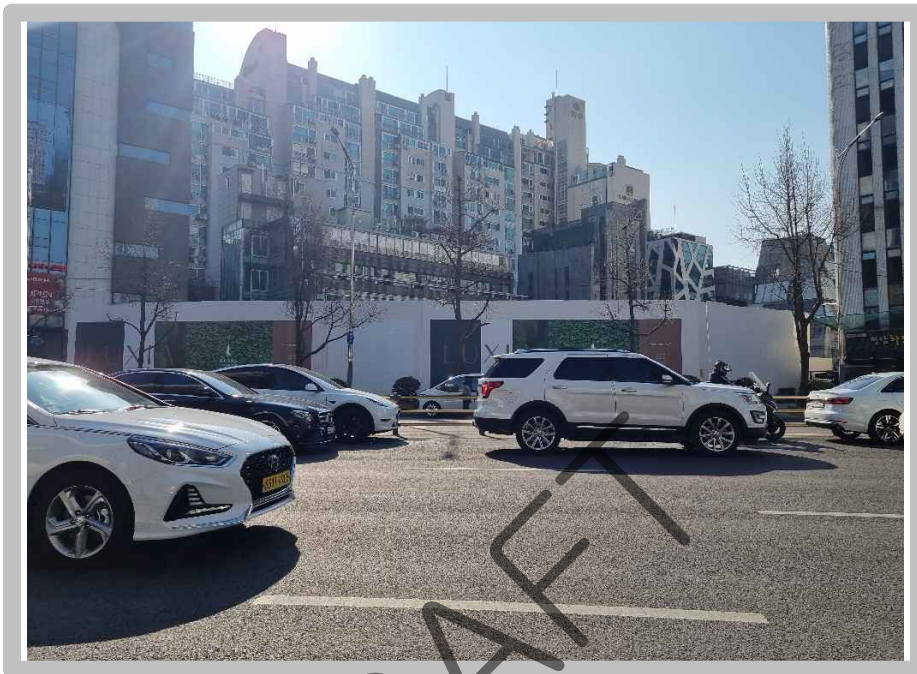
건축·대수선·용도변경 허가서

[illegible]

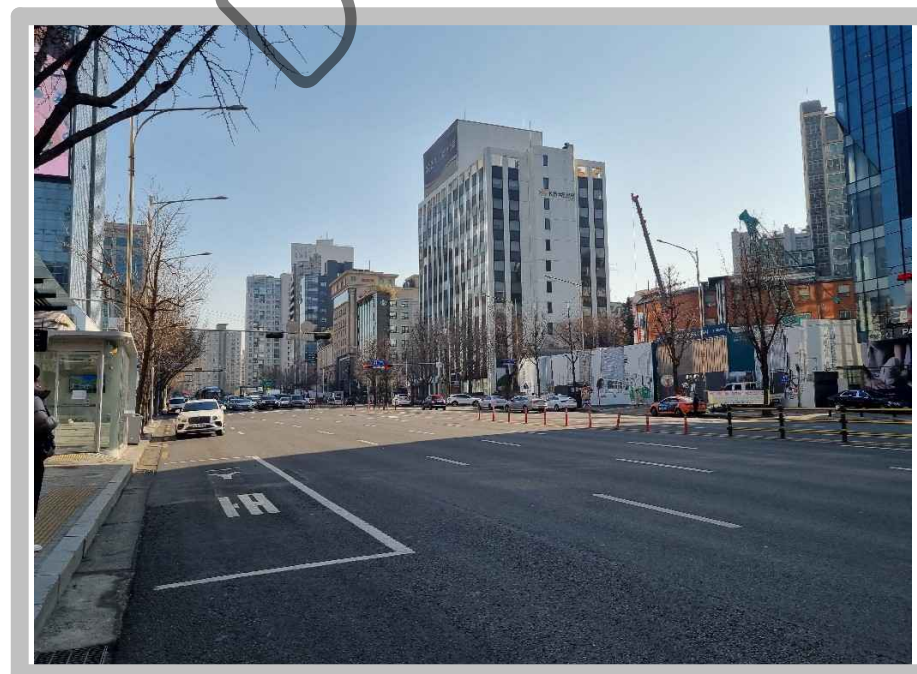
강남구청장



# 현 황 사 진



【 본건전경 】



【 주위환경 】