

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	대한토지신탁(주)
건 명	서울특별시 강남구 역삼동 712-5 토지
평가서번호	DA164-102102

이 감정평가서는 감정평가의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



감정평가법인
Daeil Appraisal Board

대일감정원



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



(토지) 감정평가표

APPRASAL STATEMENT

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

감정평가사 서종혁

(주)감정평가법인 대일감정원

중

(인)

대표이사 김재철

(인)

평가금액	금일백육십이억사천육백육십사만육천원정 (₩16,246,646,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가목적	일반거래 (시가참고용)		
채무자	-	제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2016. 11. 03.	2016.10.26 ~ 2016.11.03	2016. 11. 09.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡) 금액(원)
	토지	1,199.9	토지	1,199.9	13,540,000 16,246,646,000
	합계				₩16,246,646,000.-
	- 이 하 여 백 -				
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자: 감정평가사</p>				

장윤

(인)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견I

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

I. 감정평가의 목적

본거은 서울특별시 강남구 역삼동 소재 "진선여중고교" 남서측 인근에 위치하는 토지로서 신탁자산 공매를 위한 일반거래(시가참고용) 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

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

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 가격조사완료일인 2016년 11월 3일임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2016. 11. 03에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황 및 건축허가 취소 등 제반 사항을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출에 관한 의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견1

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"

② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가 기준법"

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법인 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

V. 감정평가조건 및 내용

해당 사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지는 2006-주택과-건축허가-2호에 의거하여 공동주택 건축허가를 득하였으나 2016.03.24 일자로 취소된 것으로 강남구청 주택과 탐문결과 조사되었음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견I

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2. 본건 토지 중 동측 일부는 도시계획시설 도로에 저촉되고 동 부분은 현황 도로인 바, 공법상 제한에 따른 사용 및 수익의 제한정도를 감안하여 평가하였으며 저촉면적은 토지이용계획확인서 등 관련 자료에 의거하여 개략적으로 산출하였음(약 180㎡).
3. 등기사항전부증명서(건물)상 본건 토지 지상에 대한토지신탁㈜ 소유의 철근콘크리트조 슬라브지붕 지하1층, 지상3층 노유자시설이 등재되어있으나 일반건축물대장 및 현황 멸실되었으므로 토지만을 평가한 바, 공매진행시 참고바람.



(토지) 감정평가 명세표

LAND APPRAISAL SPECIFICATION

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	서울특별시 강남구 역삼동	712-5	대	제3종 일반주거지역	1,199.9	1,199.9	13,540,000	16,246,646,000	
합 계							<u>₩16,246,646,000.-</u>		
							- 이 하 여 백 -		



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

I. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 강남구 역삼동 712-5				
토 지	이용상황	용도지역	형상	면적 (㎡)	비고
	주거나지	제3종일반주거지역	세장형	1,199.9	

II. 토지가액의 산출

1. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2016. 01. 01.]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
11680-113 (A)	역삼동 713-7	18,319.4	대	3종일주	가장형	진선여중고교 남측인근	10,400,000
			아파트	소로한면	평지		
11680-120 (B)	역삼동 721-31	358.1	대	3종일주	정방형	천주교역삼성당 남동측인근	7,490,000
			업무용	세각(가)	평지		



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 선정하되, 본건 토지는 대규모 아파트단지와 인접하고 있는 점, 토지이용계획확인원 상 아파트지구내에 소재하는 점 등을 고려하여 (A)를 비교표준지로 선정함.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2016.01.01. ~ 2016.11.03
- 대상지역 : 서울특별시 강남구
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역 (주거지역)

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2016.01.01 ~ 2016.09.30.	3.093%	2016년 9월까지 누계
2016.10.01 ~ 2016.11.03.	$0.343\% \times 34/30$	9월 지가변동률 : 0.343%
누 계	3.494% (1.03494)	$(1 + 0.03093) \times (1 + 0.00343 \times 34/30)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2016년 10월 이후의 지가변동률은 미조사, 미발표로서 2016년 9월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 연장 사정하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
환경조건	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자투형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

- 개별요인 비교치

일련 번호	본 건	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	역삼동 712-5	(A) 역삼동 713-7	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850
본건은 비교표준지(A)와 대체로 유사하나 본건 토지 중 일부(약 180㎡)는 현황 도로인 바, 이를 획지조건에서 감안하였음.									



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10선고98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 감정평가협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
				이용상황			
1	역삼동 788-2	대	1,295.6	3종일주	13,000,000	2015.11.20	일반거래
				업무용			
2	역삼동 790-10	대	395.4	3종일주	10,500,000	2016.06.03	경매
				업무용			
3	역삼동 747-10	대	269.0	3종일주	12,000,000	2014.12.11	경매
				주상용			
4	역삼동 784-11	대	238.5	3종일주	8,700,000	2015.08.07	경매
				주거용			
5	역삼동 721-3	대	385.0	3종일주	10,400,000	2016.04.15	담보
				상업용			
6	역삼동 721-27	대	837.5	3종일주	10,200,000	2015.06.23	담보
				상업용			
7	역삼동 769-9	대	830.1	3종일주	11,300,000	2015.01.28	담보
				상업용			
8	역삼동 712-5	대	1,199.9	3종일주	12,350,000	2014.10.21	공매 (본건)
				주거나지			



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			
1	역삼동 721-3	대	385.0	3종일주	4,400,000,000	10,492,832	2016.04.09
				상업용			
		건물배분가액 : 800,000 × (23/45) × 881.07 = 360,259,733원 토지배분가액 : 4,400,000,000원 - 360,259,733원 = 4,039,740,267원 토지거래단가 : 4,039,740,267원 ÷ 385㎡ = 10,492,832원/㎡					
2	역삼동 756-2	대	224.6	3종일주	2,620,000,000	10,651,339	2016.05.20
				주거용			
		건물배분가액 : 850,000 × (24/45) × 502.3 = 227,709,333원 토지배분가액 : 2,620,000,000원 - 227,709,333원 = 2,392,290,667원 토지거래단가 : 2,392,290,667원 ÷ 224.6㎡ = 10,651,339원/㎡					

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
3종일주	세로(가)	주거용	10,000,000 ~ 11,000,000	
3종일주	소로한면	주거용	13,000,000 ~ 14,500,000	본건 유사

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2016.01.01.]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	712-5	대	1,199.9	8,839,000	10,605,916,100
합 계					10,605,916,100



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\frac{\text{평가사례 기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \frac{\text{평가사례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{지가변동률}}$$

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 평가목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례로 판단되는 사례4와 표준지(A)를 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기 호	사례가격 (원/㎡)	시점수정㉠	지역요인㉡	개별요인㉢	산정단가 (원/㎡)
A	4	8,700,000	1.04988	1.00	1.747	15,957,000

㉠ 시점수정 (지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #4	2015.08.07 ~ 2016.11.03	강남구 주거지역	4.988% (1.04988)

㉡ 지역요인

표준지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

비 교 표준지	평가사례 기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	계
	4	1.12	1.30	1.20	1.00	1.00	1.00	1.747
A	비교표준지A는 소로한면에 접하고 있어 평가사례 #4(세로(가)) 대비 우세하며 편의시설 및 교통시설과의 접근성에서 비교표준지가 우세하고 인근 토지의 이용상황, 주위환경 등에서 비교표준지가 우세한 바, 각각의 조건에서 보정하였음.							



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비 교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	10,400,000	1.03494	10,763,400

(마) 평가사례를 기준한 공시지가 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

비 교 표준지	평가사례기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치	결정 보정치
A	15,957,000	10,763,400	1.483	1.48

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

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

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치	대상토지 일련번호
A	1.48	1

사. 토지단가의 결정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	10,400,000	1.03494	1.00	0.850	1.48	13,540,327	13,540,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	1,199.9	13,540,000	16,246,646,000	
합계	<u>1,199.9</u>		<u>16,246,646,000</u>	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

나. 비교거래사례의 선정

(1) 비교거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
				이용상황			
2	역삼동 756-2	대	224.6	3종일주	2,620,000,000	10,651,339	2016.05.20
				주거용			

비교사례는 토지와 건물이 일괄 거래된 바, 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지배분가격을 토지면적으로 나눈 값을 토지단가로 결정하였음.

(2) 선정사유

거래사례 중에서 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례2를 채택하였음.

다. 사정보정

비교 거래사례는 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

라. 비교거래사례의 토지단가 산정

(1) 산정의견

거래사례는 토지와 건물이 일괄거래된 사례로서, 전체 거래금액에서 원가법에 의해 산정된 건물가액을 공제하여 사례 토지의 가격을 추출하고, 사례 토지 면적으로 나누어 토지 단가를 산출하였음.

(2) 토지가액 및 비교사례의 토지단가 산정

사례 기호	(A)거래가액 (원)	(B)건물배분가액 (원)	(C)토지배분가액 (원)	(D)토지단가 (원/㎡)
2	2,620,000,000	227,709,333	2,392,290,667	10,651,339

마. 토지단가의 산정

본건 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정㉠	지역요인㉡	개별요인㉢	산정단가 (원/㎡)
1	2	10,651,339	1.02046	1.00	1.260	13,695,000

㉠ 시점수정 (지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 2	2016.05.20 ~ 2016.11.03	강남구 주거지역	2.046% (1.02046)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

㉔ 개별요인

일련 번호	본 건	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	역삼동 712-5	역삼동 756-2	1.00	1.12	1.25	0.90	1.00	1.00	1.260
본건은 거래사례 대비 교통시설과의 접근성에서는 다소 열세 이나 편의시설 등과의 접근성에서 우세하여 접근조건은 전반 적으로 우세하고 인근 토지의 이용상황 및 주거지로서의 제반 환경은 우세하나 본건 토지 중 일부가 현황도로인 바, 획지조 건에서는 다소 열세임.									

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	1,199.9	13,695,000	16,432,630,500	
합계	<u>1,199.9</u>		<u>16,432,630,500</u>	

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비고
공시지가기준법	16,246,646,000	
거래사례비교법	16,432,630,500	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방법 중 다른 감 정평가방식
에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록
규정하고 있음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건은 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음

토지감정평가액(원)	<u>16,246,646,000</u>
------------	-----------------------



토 지 감 정 평 가 요 항 표

LAND DESCRIPTION

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 서울특별시 강남구 역삼동 소재 "진선여중고교" 남서측 인근에 위치함.

2. 부 근 상 황

본건 주위는 대규모 아파트단지, 판매시설, 근린생활시설, 단독주택 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 비교적 양호한 편임.

3. 교 통 상 황

본건 인근에 노선버스 정류장이 소재하고 있으며 직선거리 기준으로 본건 북서측 약 800M 거리에 지하철2호선 역삼역, 본건 남동측 약 650M 거리에 분당선 한티역, 본건 북동측 약 500M 거리에 지하철2호선 및 분당선 선릉역이 소재하고 있어 대중교통수단은 비교적 양호함.

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

인접 토지와 대체로 등고평탄한 세장형의 토지임.

2. 이 용 상 황

기준시점 현재 주거나지 상태임.

3. 접면도로 상황

본건 동측으로 노폭 약 15M의 아파트 진입로에 접하고 있으며 남측 및 북측으로 노폭 약 8M의 아파트 진입로에 각각 접하고 있음.



토 지 감 정 평 가 요 항 표

LAND DESCRIPTION

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

기호(1) : 제3종일반주거지역, 아파트지구, 도로(저축), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 상대정화구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)임.

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기 타 사 항

본건은 조사시점 현재 담장으로 둘러싸여 폐문상태인 바, 목측으로 확인한 결과 본건 토지 지상에 컨테이너박스 수개동이 소재하고 있으므로 공매진행시 참고바람.



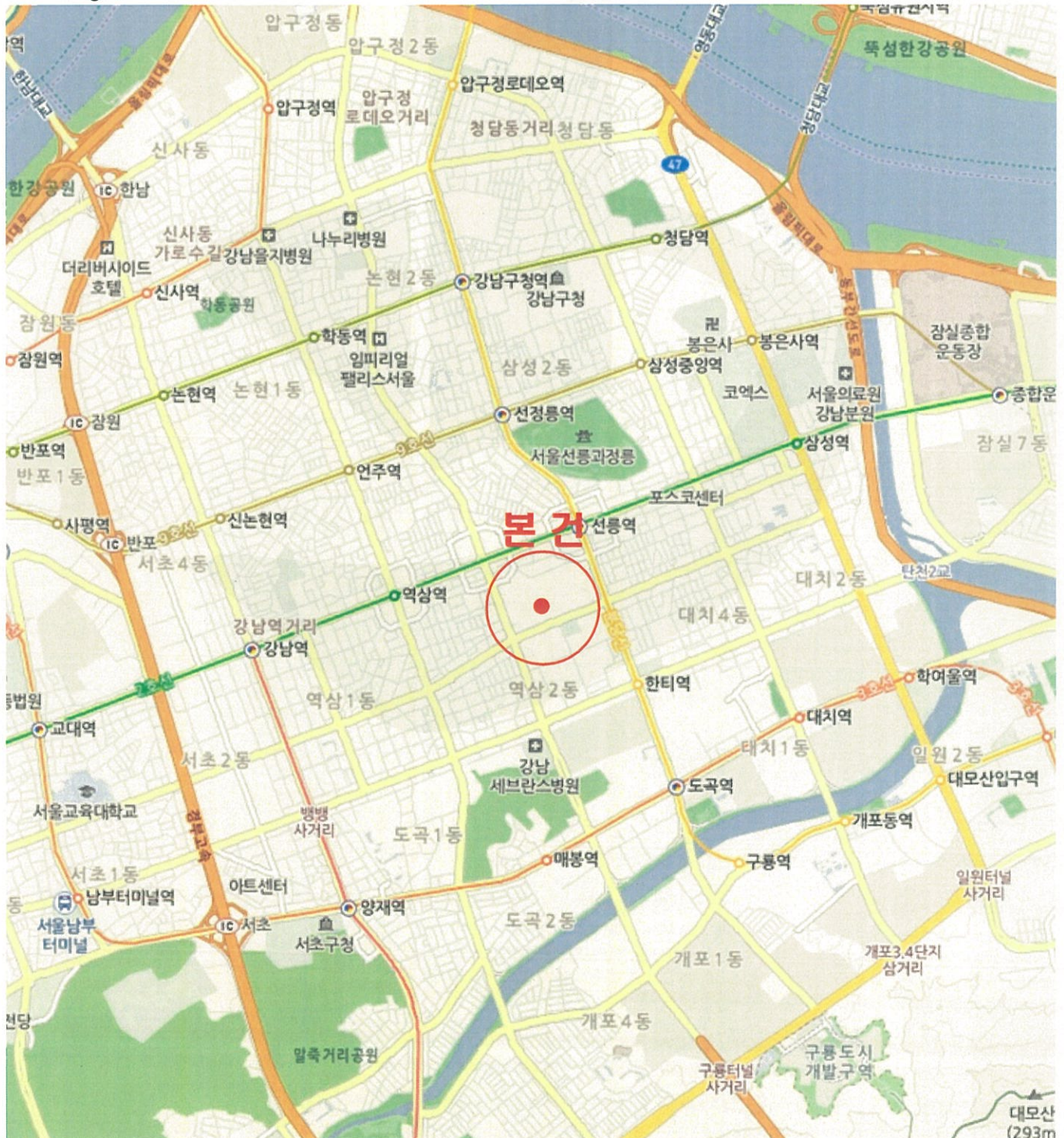
위 치 도

일련번호 : ()



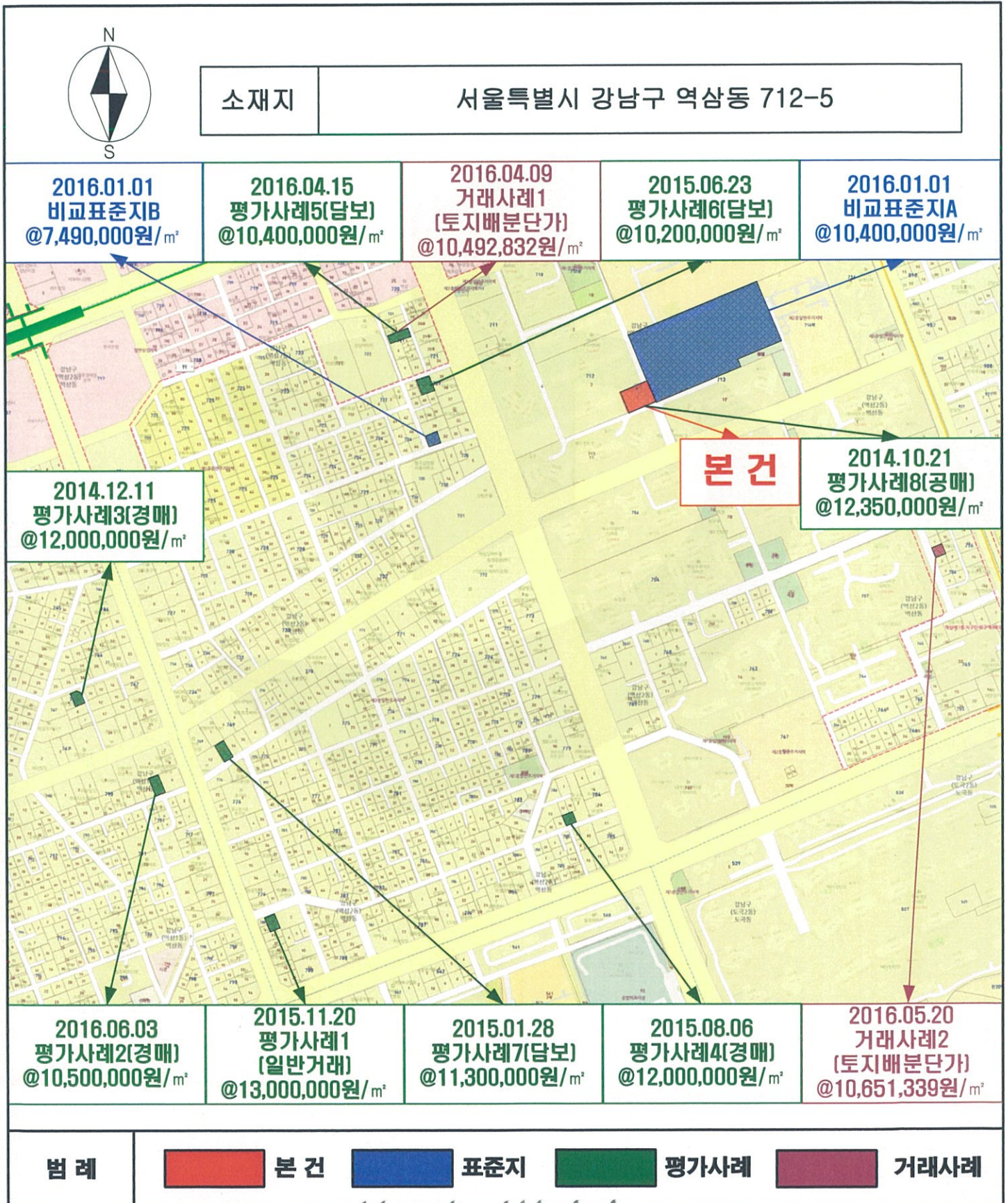
소재지

서울특별시 강남구 역삼동 712-5



위치도

일련번호 : ()

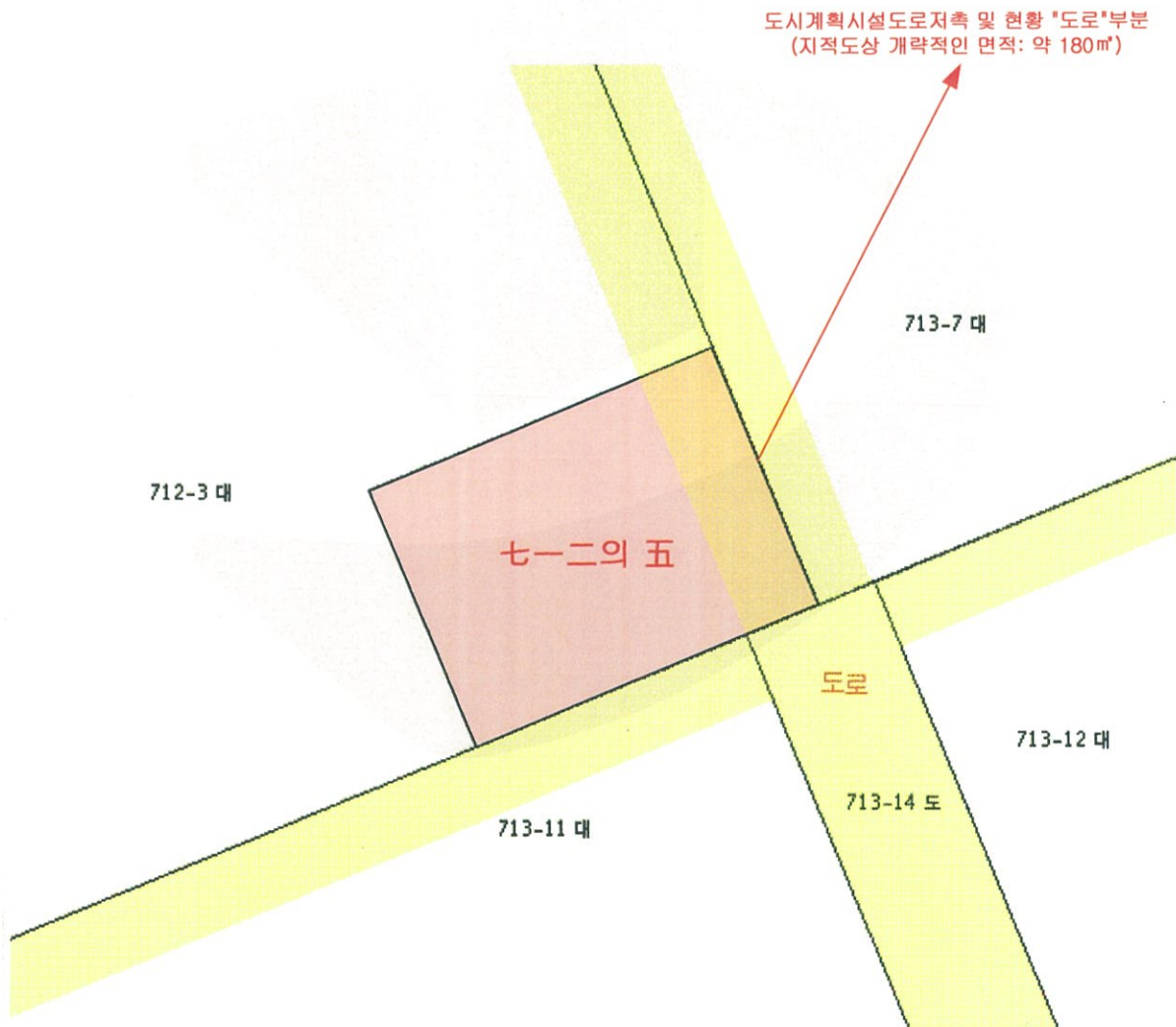


지 적 개 항 도

일련번호 : ()



S : 1/800



사 진 용 지



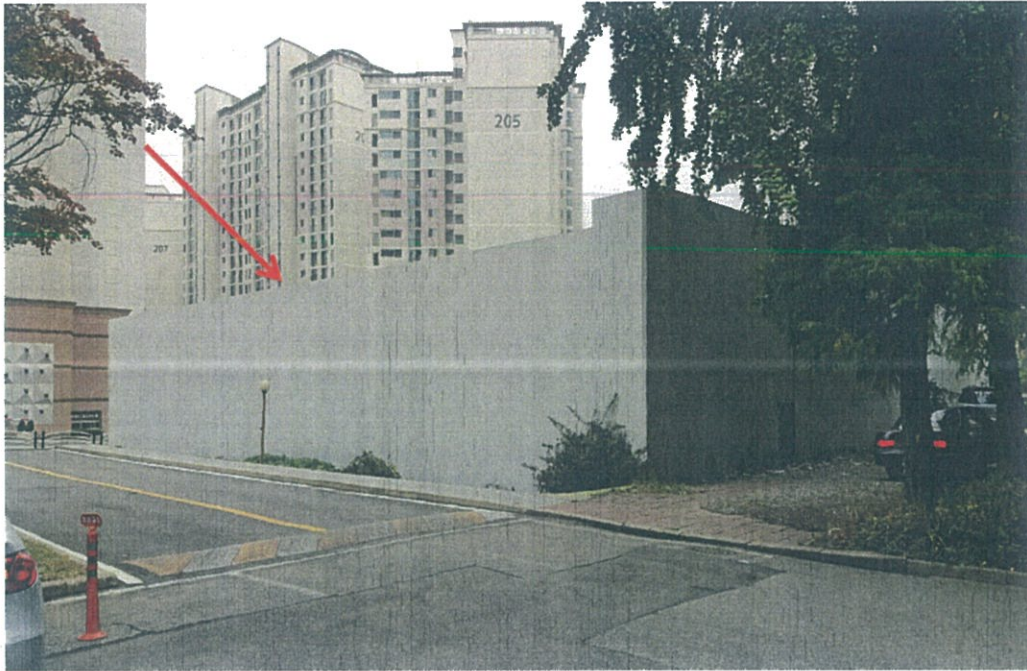
본건 전경(남측에서 촬영)



본건 전경(동측에서 촬영)



사 진 용 지



본건 전경(북서측에서 촬영)



주위 환경