

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명: 서울특별시 강남구 역삼동 712-5 [토지]

의뢰인: 대한토지신탁(주)

감정평가서 번호 | 대한 제161021-10-0016호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

본사 : 서울특별시 서초구 남부순환로 2569 대한성서공회빌딩 8층

TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

Homepage : <http://www.kosal.co.kr>

대표이사 조 중 기

(토지)감정평가표

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

감정평가사

김현석



(인)

(주)대한감정평가법인
대표이사

조

중

기

(서명 또는 인)



감정평가액	일백육십구억일천팔백오십구만원정 (\16,918,590,000.-)			
의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	이 기 선 (수탁자: 대한토지신탁(주))	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2016. 11. 03	2016. 11. 03	2016. 11. 07

감 정 평 가 내 용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	1,199.9	토지	1,199.9	14,100,000	16,918,590,000
		이	하	여	백	
	합계				\16,918,590,000.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한
결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자
감정평가사

전원정



(인)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강남구 역삼동 소재 “진선여자고등학교” 남측 인근에 위치하는 부동산에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제법령에 의하였습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2016년 11월 03일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2016년 11월 03일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

3. 기타 검토 및 참고사항

- ① 본건 토지 동측 일부가 현재 인접 아파트단지의 진입도로로 이용 중으로 해당부분은 도시계획시설 도로에 저촉되고 있습니다. 현황 및 공법상 제한의 내용을 반영하여 본건 토지의 가격을 산정하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- ② 등기사항전부증명서상 본건 토지상에 철근콘크리트조 슬라브지붕 3층 노유자시설(연면적 1,489.8㎡)이 등재되어 있으나 기준시점 현재 멸실된 상태이며, 소유자 미상의 컨테이너 수 개가 소재하고 있습니다. 컨테이너는 이동 및 철거가 용이한 물건으로 본건 토지는 이에 구매됨이 없이 정상적으로 평가하였습니다.
- ③ 본건 토지에는 기존 건축허가를 득하였으나, 기준시점 현재 건축허가가 취소된 것으로 탐문조사되었으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- ④ 이 감정평가서는 상기 명시한 감정평가 목적 외의 타 목적에 사용하거나 타인(의뢰인이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 (주)대한감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 평가대상 물건개요

1. 소재지 및 지목, 면적 등

기호	소재지	지 번	용도지역	지목	면적(㎡)	비 고
1	강남구 역삼동	712-5	제3종일반주거지역	대	1,199.9	일부(180㎡) 현황도로

2. 위치 및 주변환경

본건은 서울특별시 강남구 역삼동 “진선여자고등학교” 남측 인근에 위치하며, 본건 토지는 인근은 공동주택(아파트) 단지가 형성되어 있습니다.

3. 교통환경

본건 토지까지 차량 진출입이 가능하며, 북동측 직선거리 약 500m에 지하철 2호선과 분당선의 환승역인 선릉역, 서측으로 직선거리 약 750m에 지하철 2호선 역삼역이 소재하고 다양한 노선버스정류장이 소재하고 있어 대중교통의 편의성이 우수한 지역입니다.

4. 이용상황 등

본건은 인접필지와 등고평탄한 세장형의 주거나지 상태입니다.

5. 공법상 제한

제3종일반주거지역, 아파트지구, 도로(저축), 대공방어협조구역(위탁고도:77- 257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 상대정화구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인요망)<학교보건법>입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 도시계획시설 결정(변경) 고시

서울특별시 강남구 고시 제2016-139호 「도시관리계획(도시계획시설:도로) 결정(변경) 및 지형도면 고시」
(2016.10.20)에 의하여 본건 토지 중 일부가 도시계획시설 도로로 지정되었으며 그 내용은 아래와 같습니다.

1. 결정(변경)취지 : 개나리4차아파트재건축정비사업의 진·출입도로 확보를 위하여 기존 진입도로로 사용하고 있는 역삼동 712-5번지 일부에 대하여 도시계획 시설(도로)로 결정(변경)하는 사항임.

2. 도시관리계획(도시계획시설 : 도로) 결정(변경) 조서

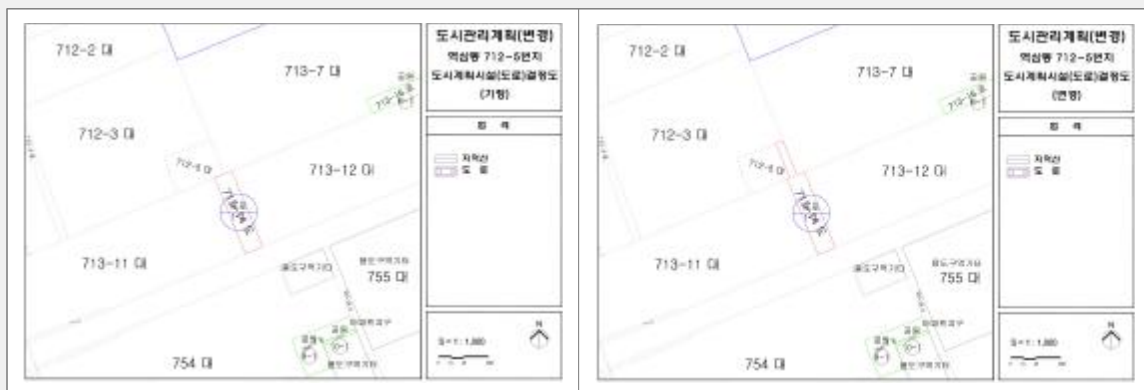
가. 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	1	15	일반도로	67	역삼동 754	역삼동 712-5	국지 도로	-	서고시 제2002-42호 2002.02.20	
변경	중로	2	1	6~15	일반도로	97	역삼동 754	역삼동 712-3	국지 도로	-		

나. 도시계획시설(도로) 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	도 로	○ 규모 변경 - 길이: 67m→97m - 폭 : 15m→6~15m (변경된 도로의 폭은 6m 길이 30m 임)	○ 개나리4차아파트재건축정비사업의 진·출입도로 확보를 위하여 기존진입도로로 사용하고 있는 역삼동 712-5 번지 일부에 대하여 도시계획시 설(도로)로 결정하고자 함

※ 도시계획시설(도로) 결정도



감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 지역분석

1. 지역요인 분석

1.1. 사회적 요인

자연 환경

강남구는 서울특별시의 동남부에 위치하여, 동쪽은 탄천을 경계로 송파구, 서쪽으로는 한남대교를 잇는 강남대로를 따라 서초구, 남쪽은 구룡산, 대모산 능선을 따라 서초구 및 성남시와 경계를 이루고 있으며 북쪽은 한강을 경계로 용산구, 성동구와 대하고 있습니다.

자연환경은 서측에서 동측으로 낮은 구릉지대이며, 중앙은 다소 낮고 평평한 평지를 이루고 있습니다.

강남구는 도로망이 잘 발달되어 있고 각 거리마다 특성을 가지고 있으며 무역센터, 공항터미널과 ASEM센터가 위치한 테헤란로 주변은 기존의 무역·금융에 벤처·첨단산업이 발달하고 있습니다.

압구정·청담동 지역은 패션·예술·영상·애니메이션·유통, 그리고 삼성동, 논현동 일대는 화랑·도예·가구 업종이 특화되어 권역별로 균형 있게 발전하고 있는 지역으로 주민 대다수가 대단위 아파트단지, 고급 빌라 등의 공동주택에 거주하는 지역이고, 대형 백화점과 문화시설, 녹지 등이 균형 있게 조화를 이루어 주민들이 일상 생활을 영위하는데 편리한 입지적 조건을 갖추고 있습니다.



인문 환경

인구 수는 소폭의 감소세를 나타내고 있으며, 대체로 안정적인 추세입니다.










연도별	구분	세대수(가구)	전년대비(%)	인구수(명)	전년대비(%)	세대당 인구(명)
2014		237,375	2.92	578,114	2.58	2.44
2015		237,373	0.00	576,495	-0.28	2.43
2016.10		235,093	-0.96	569,611	-1.19	2.42

자료 : 행정자치부 주민등록 인구통계, 각 기간말 기준

강남구의 연령별 인구구조를 살펴보면 경제활동인구에 해당하는 30대~50대까지가 인구의 주류를 이루고 있으며, 여성 인구의 비율이 높은 지역으로 업무 및 상업기능이 집적되어 있는 지역적 특성에 기인한 것으로 판단됩니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1.2. 경제적 요인

지역 경제 현황	<p>사업체수를 기준으로 할 경우 강남구의 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 도소매업과 숙박 및 음식점업으로(전체의 42%) 소규모 영세업체 위주로 구성되어 있으며, 종사자수를 기준으로 할 경우 강남구에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 업종은 도소매업과 전문·과학·기술서비스업으로서 (전체의 34%) 도소매업은 소규모 점포가 많은 점과 강남구의 사무직 종사자가 많은 점을 감안할 때 서비스업의 종사자가 많음을 알 수 있습니다.</p> <p>강남구는 제조업종의 비중이 지속적으로 줄어드는 경향을 보이고 있으며, 상업·업무기능의 중심지로서 타 지역으로부터의 인구유입이 많은 곳으로 호텔, 금융, 보험, 교육서비스, 보건, 복지, 예술, 스포츠, 여가 서비스업이 증가하는 경향을 보이고 있습니다.</p>																											
주요 개발 사업	<table> <tr> <th>구 분</th><th>강남공공주택지구 개발사업</th><th>국제교류복합지구 개발</th><th>수서역 및 차량기지 복합개발</th></tr> <tr> <td>위 치</td><td>세곡동, 자곡동, 율현동 일원</td><td>삼성동 167일원</td><td>수서동 일대</td></tr> <tr> <td>기 간</td><td>2009.03 지구지정~</td><td>미정</td><td>2009~</td></tr> <tr> <td>규 모</td><td>938,992.6m²</td><td>약 72만m²</td><td>939,120.6m²</td></tr> <tr> <td>조감도 / 위치도</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>영 향 및 전 망</td><td>기존 미개발지에 대규모 주거단지 개발로 주거 편의시설 증가에 대한 호재가 있는 반면 종래의 고급 단독주택 지역으로서의 위상은 상대적으로 약화되었습니다.</td><td>시장의 예상을 상회하는 고가에 한전부지가 매각된 후 지가상승의 기대심리로 인해 호가가 급격하게 상승하였으며, 인근지역 지가에 상승요인으로 작용하고 있습니다.</td><td>장기적으로 강남구의 교통요충지로서 역할이 강화될 것으로 판단되어지며, 타 교통수단과 연계하여 강남구 전체에도 긍정적인 요인으로 작용할 것으로 판단됩니다.</td></tr> </table>				구 분	강남공공주택지구 개발사업	국제교류복합지구 개발	수서역 및 차량기지 복합개발	위 치	세곡동, 자곡동, 율현동 일원	삼성동 167 일원	수서동 일대	기 간	2009.03 지구지정~	미정	2009~	규 모	938,992.6 m ²	약 72 만m ²	939,120.6 m ²	조감도 / 위치도				영 향 및 전 망	기존 미개발지에 대규모 주거단지 개발로 주거 편의시설 증가에 대한 호재가 있는 반면 종래의 고급 단독주택 지역으로서의 위상은 상대적으로 약화되었습니다.	시장의 예상을 상회하는 고가에 한전부지가 매각된 후 지가상승의 기대심리로 인해 호가가 급격하게 상승하였으며, 인근지역 지가에 상승요인으로 작용하고 있습니다.	장기적으로 강남구의 교통요충지로서 역할이 강화될 것으로 판단되어지며, 타 교통수단과 연계하여 강남구 전체에도 긍정적인 요인으로 작용할 것으로 판단됩니다.
구 분	강남공공주택지구 개발사업	국제교류복합지구 개발	수서역 및 차량기지 복합개발																									
위 치	세곡동, 자곡동, 율현동 일원	삼성동 167 일원	수서동 일대																									
기 간	2009.03 지구지정~	미정	2009~																									
규 모	938,992.6 m ²	약 72 만m ²	939,120.6 m ²																									
조감도 / 위치도																												
영 향 및 전 망	기존 미개발지에 대규모 주거단지 개발로 주거 편의시설 증가에 대한 호재가 있는 반면 종래의 고급 단독주택 지역으로서의 위상은 상대적으로 약화되었습니다.	시장의 예상을 상회하는 고가에 한전부지가 매각된 후 지가상승의 기대심리로 인해 호가가 급격하게 상승하였으며, 인근지역 지가에 상승요인으로 작용하고 있습니다.	장기적으로 강남구의 교통요충지로서 역할이 강화될 것으로 판단되어지며, 타 교통수단과 연계하여 강남구 전체에도 긍정적인 요인으로 작용할 것으로 판단됩니다.																									
경제 환경 변화	<p>강남구는 지역경제의 특성상 금융, 교육, 문화, 예술의 도시로서 명품도시를 추구하고 있는 등 향후 이러한 명품도시 사업은 계획적이며 지속적으로 행정적인 지원이 이루어질 것으로 전망됩니다.</p> <p>신분당선 개통 및 지하철 9호선 연장으로 인하여 유동인구가 더욱 풍부해 질 것으로 판단되며, 저금리로 인한 부동산가격 상승으로 인하여 정책적인 개입이 이루어지고 있습니다. 향후 일반경제상황과 부동산정책의 변화에 따라 토지가격이 변동될 것으로 전망됩니다.</p>																											

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1.3. 행정적 요인

행정 구역

강남구의 면적은 서울특별시 전체의 6.53%에 해당하는 39.51km²로서, 행정동 22개(법정동 14개), 주민조직 796개 통 5,329개 반으로 구성되어 있으며 22개 동 중 가장 큰 면적을 관할하는 동은 세곡동으로 6.36km²입니다.

용도 지역

구분	계	도시지역			
		주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역
필지	32,733	25,787	2,727	-	4,219
비율(%)	100.0	78.8	8.3	-	12.9

타 자치구에 비하여 상업지역의 비율이 높으며, 녹지지역과 상업지역의 비율이 낮아 도시화 비율이 높고 상업기능이 고도화된 지역임을 나타내고 있습니다.


용도지역과 별개로 토지이용상황별로는 총 32,733필지 중 주거용이 36.2%, 상업용이 40.9%, 공업용이 0.1%, 농경지가 6.5%, 임야 및 기타가 16.3%입니다.

1.4. 지가 및 거래동향

지가 변동	최근 1년간 강남구 지가변동률은 다음과 같습니다.											
	2015년				2016년							
	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
	0.270	0.311	0.317	0.250	0.223	0.294	0.309	0.352	0.375	0.382	0.305	0.320
지가 동향	<p>금리 인하의 영향으로 월 평균 거래량과 거래금액이 크게 증가하였으며, 서울 평균에 비하여서도 높은 지가상승 폭을 나타내고 있습니다. 또한 입지조건이 우수한 지역과 재건축 등 개발사업이 전망되는 지역일수록 가격상승 폭이 더 높은 양상을 나타내고 있습니다.</p> <p>지가변동률은 꾸준한 상승세를 나타내고 있으며, 재건축 단지를 위주로 강남권 부동산시장이 과열양상을 나타냄에 따라 대출규제, 전매제한 등 부동산정책의 개입이 이루어지고 있으며 이는 향후 지가의 방향성에 변수가 될 수 있을 것으로 전망됩니다.</p>											

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 인근지역분석

<div>위치</div>	
<div>지역 현황</div>	<p>테헤란로 변은 상업용·업무용으로서 공공시설과 도시기반시설이 완비되어 있는 지역이며, 도로조건과 접근조건이 우수해 상업용으로의 수익성 및 편의성이 높은 지역입니다. 이면 주거지역은 상업지대와 주거지대로 구분되며, 본건 인근은 재건축된 아파트단지가 주거지대를 형성하고 있습니다.</p> <p>다른 구 및 강남구내 타 지역에 비하여 교육, 보건, 의료 환경이 양호하고 상업지대의 면적이 넓고 상업·업무, 유통 등 경제활동이 활발하여 안정된 소득수준 및 경제기반이 높은 지역입니다.</p> <p>기반시설, 편익시설, 교통환경, 교육환경이 양호하며 상업지와 주거지로서의 성숙도가 모두 높은 곳으로서 장래에도 주거지로서의 높은 선호도가 유지될 것으로 전망됩니다.</p>
<div>향후 전망</div>	<p>대단위 개발계획은 없으나, 삼성동 한전부지의 높은 거래가로 인하여 인근지역 가격수준에 영향을 미치고 있으며 기존 상업지대는 지속적으로 상업지가 확장되는 지역입니다. 인근의 기존 아파트단지는 거의 대부분 재건축이 완료됨에 비하여 본건 인근의 개나리아파트4차는 재건축이 이루어지고 있지 않고 있으나 최근 재건축의 실현가능성이 가시화되고 있습니다.</p>
<div>가격 수준</div>	<p>저금리 기조에 따라 수 년간 급격한 가격상승세를 나타내었으며, 과열양상을 나타냄에 따라 부동산 정책의 개입이 이루어지고 있습니다.</p> <p>그러나 높은 주거선호도와 정책의 외부효과로 인하여 부동산정책의 실효성은 불투명한 상태이며, 이러한 상황에서 부동산가격은 지속적인 상승세를 나타내고 있습니다.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1.1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- ① 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조는 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제1항은 건물에 대한 건물감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- ② 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- ③ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.
- ④ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1.2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있습니다.

평가방식	평가방법	평가방법의 내용
비교방식	공시지가기준법/ 거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.
원가방식	원 가 법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미합니다.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

토지는 재생산이 불가능한 물건으로서 원칙적으로 원가법의 적용은 부적합하며, 예외적으로 조성지, 매립지 등 비용자료 및 사례 수집이 가능한 토지에만 적용이 가능합니다. 또한 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 수익방식의 경우에도 토지 임대료 등 자료 및 사례 수집이 곤란하여 한계가 있습니다.

토지는 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 표준지공시지가를 기준으로 시장성의 원리에 따라 평가하는 공시지가기준법으로 평가하였으며, 거래사례비교법으로 평가액의 적정성을 검토하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 토지의 평가

2.1. 감정평가방법

감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정하여 적정성과 객관성을 검토하였습니다.

2.2. 공시지가기준법

2.2.1. 표준지공시지가 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 2016.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상	지세	표준지공시지가 (원/㎡)
A	역삼동 713-7	18,319.4	대	3종 일주	아파트	소로 한면	가장형	평지	10,400,000

2.2.2. 시점수정

시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가격 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니하였습니다.

따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(적용 : 서울특별시 강남구 주거지역)

기 간 구 분	산 정	산 정 내 역
2016.01.01~2016.09.30	3.093	2016년 1~9월 누계
2016.09.01~2016.09.30	0.343	2016년 9월분
2016.01.01~2016.11.03	3.494%(1.03494)	$(1 + 0.03093) \times (1 + 0.00343 \times 34/30)$

2.2.3. 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 동일한 가격형성요인을 지니므로 지역요인은 동일한 것으로 보았습니다. (1.000)

2.2.4. 개별요인 비교

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교내역
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	유사
접근조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	유사
환경조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	유사
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지, 토지이용상황 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지, 현황도로	0.88	본건의 약 15%가 현황도로로 표준지 대비 열세하며 면적규모에 따른 효용성에서 열세
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제	1.00	유사
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사
비교치산정	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.88 \times 1.00 \times 1.00 = 0.880$		0.880	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2.2.5. 그 밖의 요인 보정

㉠ 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제4항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207(2004.05.14. 선고), 2002두 5054(2003.07.25. 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241- 36538(1991.12.28.)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

㉡ 본건 평가사례

평가목적	기준시점	평가총액(원)	토지단가(원/㎡)
공 매	2014.10.21	14,818,765,000	12,350,000

㉢ 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
B	역삼동 696- 32	대	385.2	3종일주	주거용	2015.08.19	3,500,000,000 (약 9,068,188원/㎡)	토지건물 거래
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 매매 이후 건물이 철거되고 신축한 사례로 토지가격으로 거래된 것으로 보았습니다. ▪ 토지단가 : 3,500,000,000 / 385.2 ≒ 9,086,188 							
C	역삼동 756- 2	대	224.6	3종일주	주거용	2016.05.20	2,620,000,000 (약 10,558,396원/㎡)	토지건물 거래
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 건물 : 철근콘크리트조 B1/3F, 연면적 487.42㎡, 다가구주택, 사용승인일 1995.08.17 ▪ 배분법에 의한 토지단가 : (2,620,000,000 - 850,000 × 30/50 × 487.42) / 224.6 ≒ 10,558,396 							
D	역삼동 756- 11	대	393.3	3종일주	주거용	2015.06.19	4,450,000,000 (약 11,314,518원/㎡)	토지만 거래
E	역삼동 785- 10	대	609.0	3종일주	주거용	2015.09.02	4,980,000,000 (약 8,177,339원/㎡)	토지만 거래

감정평가액 산출근거 및 결정의견

㉠ 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)
F	역삼동 700-22	대	195.2	3종일주	주상용	담보	2015.08.12	11,100,000
G	역삼동 784-11	대	238.5	3종일주	주거기타	법원경매	2015.08.07	8,700,000

㉡ 그 밖의 요인 보정치 산정

대상토지와 인근에 위치하며 입지조건 및 가격형성요인이 유사한 평가사례 기호 G를 기준으로 한 대상 토지 단가와 비교표준지 기준 단가를 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

사례 단가(원/㎡)		8,700,000					
사 정 보 정		1.00	정상 거래사례				
시 점 수 정		1.04988	2015.08.07 ~ 2016.11.03 서울특별시 강남구 주거지역				
지 역 요 인 비 교		1.000	인근에 소재하여 대등				
개 별 요 인 비 교	조 건	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건
	비 교 치	1.08	1.32	1.20	0.90	1.00	1.00
	비 교 내 용	가로의 폭 등 우세	교통시설, 편의시설 접근성 우세	인근토지 이용상황 등 우세	일부 도로로 열세	유사	유사
	비 교 치	1.540					
사 례 기 준 단 가		14,066,292					
표 준 지 기 준 단 가		$10,400,000 \times 1.03494 \times 1.000 \times 0.880 \approx 9,471,770$					
격 차 율		1.485					

㉢ 그 밖의 요인 보정치 결정

거래사례 및 평가사례를 기준한 격차율의 평균치를 기준으로 유사부동산의 가격수준과 부동산 경기 동향 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 1.485로 결정하였습니다.

2.2.6. 공시지가기준법에 의한 토지단가

표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
10,400,000	1.03494	1.000	0.880	1.485	14,065,579	14,100,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2.3. 거래사례비교법

2.3.1. 감정평가방법

감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 정상 거래사례를 기준으로 거래 시점으로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 가격형성요인을 비교하는 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2.3.2. 거래사례 선정

인근지역 내 거래사례 중 위치적, 물적 유사성이 있고, 시점수정 및 사정보정 등이 가능한 거래사례 기호 C를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로 조건	형상 지세	거래시점	토지단가 (원/㎡)
C	역삼동 756-2	대	224.6	3종일주	주거용 (다가구)	소로 한면	정방형 평지	2016.05.20	10,558,396

2.3.3. 사정보정

거래사례는 별도의 사정이 개입되지 않은 정상거래사례로 판단되므로 사정보정을 요하지 않습니다. (1.00)

2.3.4. 시점수정

기 간	지가변동률	비 고
2016.05.20~2016.11.03	2.046%(1.02046)	서울특별시 강남구 주거지역

2.3.5. 지역요인 비교

평가대상토지와 거래사례 토지는 인근지역 내에 소재하여 동일한 가격형성요인을 지니므로 지역요인은 동일한 것으로 보았습니다. (1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2.3.6. 개별요인 비교

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
1.00	1.25	1.18	0.90	1.00	1.00	1.328
유사	교통시설, 편의시설 접근성 등 우세	인근토지 이용상황 등 우세	일부 현황도로 이용 중으로 열세	유사	유사	

2.3.7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
10,558,396	1.00	1.02046	1.000	1.328	14,308,430	14,300,000

2.4. 토지단가 결정

본건 감정평가대상 토지의 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 토지단가는 아래와 같이 산정되었는 바, 거래사례비교법에 의한 토지단가와 비교할 때 공시지가기준법에 의한 토지단가의 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 토지단가를 본건 감정평가대상 토지단가로 결정하였습니다.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
1	14,100,000	14,300,000	14,100,000	-

2.5. 토지가격

기호	토지단가(원/㎡)	평가면적(㎡)	토지가격(원)	비 고
1	14,100,000	1,199.9	16,918,590,000	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

VI. 평가액 결정에 관한 의견

대상 물건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』에 의하여 적정한 평가방법을 적용하였으며, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 표준지공시지가에 정상적인 거래사례를 기준으로 그 밖의 요인으로 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 가격을 평가하였습니다.

인근 유사부동산의 가치수준, 평가사례 및 거래사례 가격수준과 대상부동산의 제반 특성 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 가격을 결정하였습니다.

구 분	평 가 액 (원)	비 고
토 지	16,918,590,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
합 계	16,918,590,000	

토지 감정평가명세표

<기준시점: 2016-11-03>

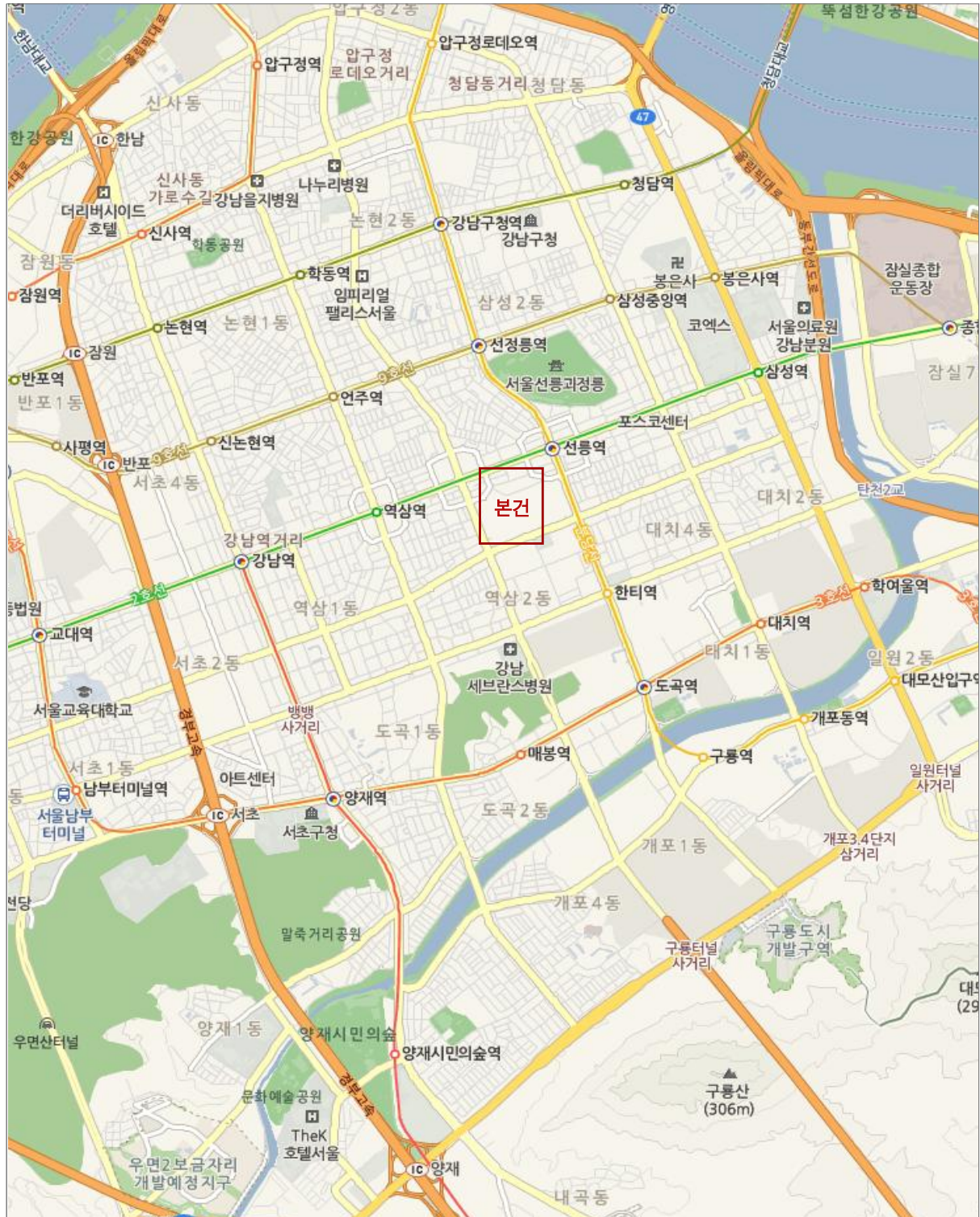
Page : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 역삼동	712-5	대	제3종 일반주거지역	1,199.9	1,199.9	14,100,000	16,918,590,000	
	합 계						\16,918,590,000. -		
				이	하	여	백		

광역위치도

소재지

서울특별시 강남구 역삼동 712-5



항공위치도

소재지

서울특별시 강남구 역삼동 712-5



상세위치도

소재지

서울특별시 강남구 역삼동 712-5



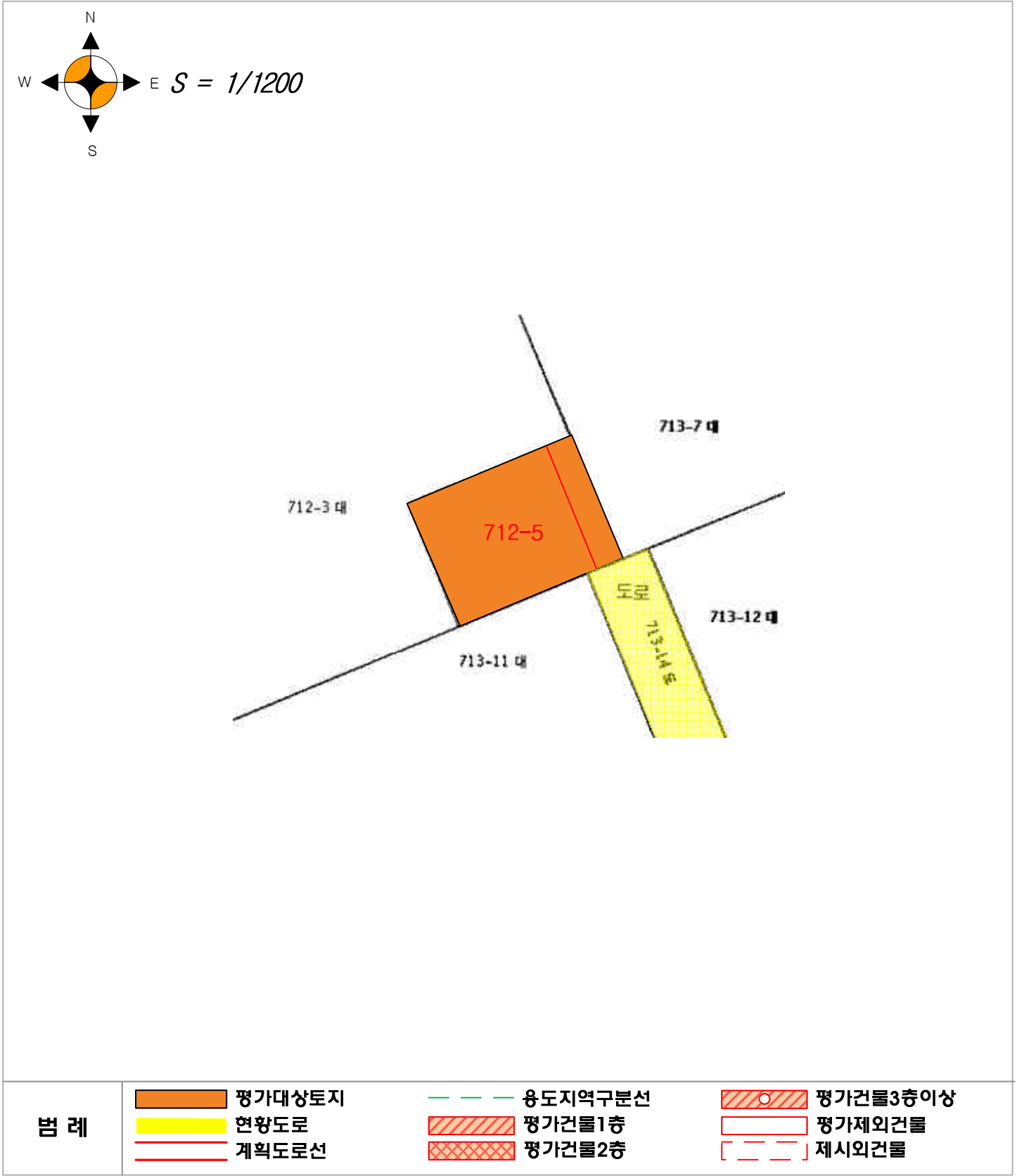
사 례 위 치 도

소 재 지

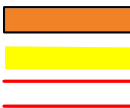
서울특별시 강남구 역삼동 712-5



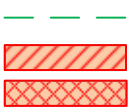
지적개황도



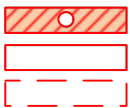
범례



평가대상토지
현황도로
계획도로선



용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층



평가건물3층이상
평가제외건물
제시외건물

현 장 사 진

본건 전경



남서측



현 장 사 진

북동측



도로부분



현 장 사 진

펜 스



내부현황

