
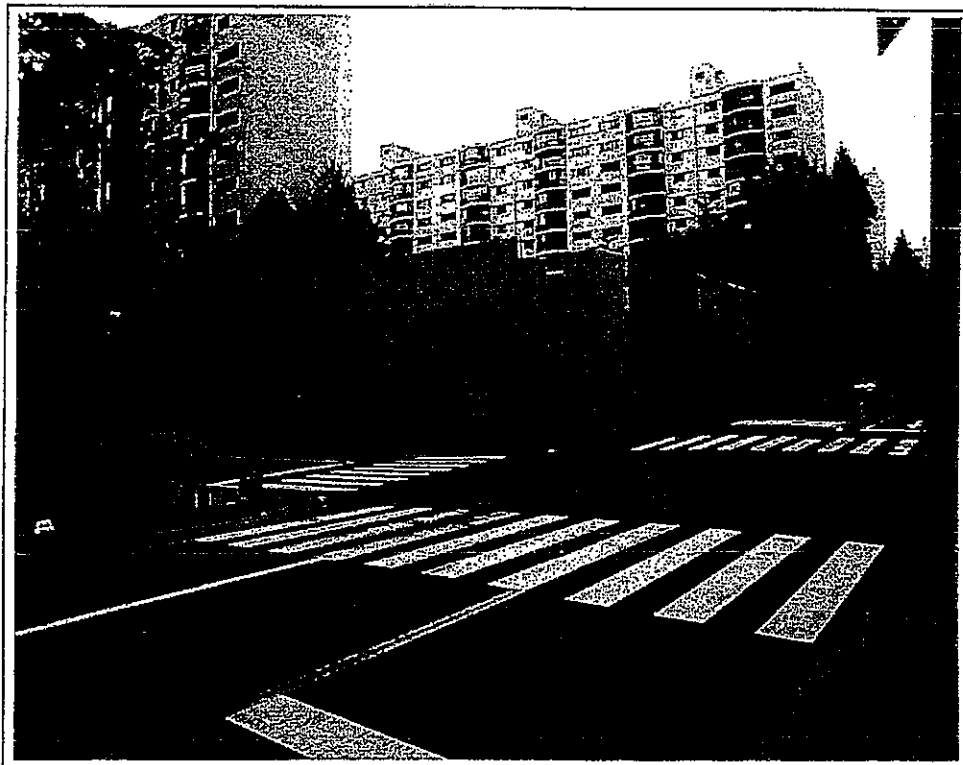




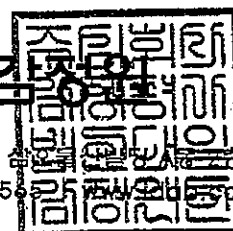
감정평가서

감정의뢰처	 대한토지신탁(주)
건명	서울특별시 강남구 역삼동 712-5 소재 토지
평가서번호	DA104-110301



감정평가법인
Daeil Appraisal Board

대일감정원



137-940 서울특별시 서초구 양재동 275-1
TEL 02-2105-6500 | Fax : 02-2105-6555 | www.daeilappraisal.com.kr

(토 지) 감 정 평 가 표

이 감정평가서는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제32조 ,
『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 공정·성실하게 작성하였기에 이에 서명 날인함.

감 정 평 가 사

최 지 훈



평 가 가 액	금일백사십삼억오천팔십만사천원정(₩14,350,804,000.-)				
평가 의뢰인	대한토지신탁(주)		평 가 목 적	✓ 일반거래(공매)	
채 무 자	-		제 출 처	대한토지신탁(주)	
소 유 자 (수탁자)	대한토지신탁(주)		평 가 조 건	별첨"평가의견" 참조	
목록표시근거	귀제시목록 등기부등본	가 격 시 점	조 사 기 간	작 성 일 / 자	
		2010. 11. 04.	2010.11.03 ~ 2010.11.04	2010. 11. 08.	
평 가 내 용	공 부		사 정		평 가 가 격
	종 별	면 적(㎡)	종 별	면 적(㎡)	단 가(원/㎡) 금 액
	대	1,199.9	대	1,199.9	11,960,000 14,350,804,000
	합 계				✓ ₩14,350,804,000.-
					- 이 하 여 백 -
심 사 의 견	<p>본인은 공정·성실하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명 날인함.</p> <p style="text-align: center;">심 사 자: 감 정 평 가 사</p>				

이 동 준



평 가 의 견

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강남구 역삼동 '진선여중고교' 남서측 인근에 위치하는 토지로
서 대한토지신탁(주)의 일반거래(공매) 목적을 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』, 『감정평가에 관한
규칙』 등 관계법령의 규정과 제반감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

III. 감정평가의 방법 및 가격산출에 관한 의견

1. 본건 토지는 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시
기준일로부터 가격시점까지 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지리상황, 접
근성, 획지의 형태 및 규모, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용
성 등의 제반 가격형성요인을 종합참작하여 가격 결정하였음.
2. 본건 토지 중 동측 일부가 현황 인접아파트단지(개나리4차)의 진입로로 이용중이
며, 감정평가시 원칙적으로 현실이용상황에 따라 평가하여야 하나, 본건은 건축허
가시 전체를 대지면적(1199.9m²)으로 득한 점, 인접 아파트단지(개나리4차) 사업
시행계획상 진입로로 보지 아니한 점 등을 감안하여 본 평가시 현황에 구매됨이
없이 전체 면적을 "대지"로 평가하였으니, 향후 현재 진행중인 소송을 포함하여
통행권확보문제와 관련된 제반 가치하락요인이 발생할 경우 가격차이가 발생할 수
있으니, 공매진행시 참조바랍니다.

평 가 의 견

IV. 기타

1. 건축허가 내역

- 허가번호 : 2006 - 신축허가 - 2
- 대지위치 : 서울특별시 강남구 역삼동 712-5
- 대지면적 : 1199.9m²
- 연 면 적 : 4,502.6m² (용적율 : 229.99%)
- 주 용 도 : 공동주택(아파트)
- 세 대 수 : 14세대 (지하2층 / 지상8층)

※ 위 허가사항은 강남구청/주택과(조준상)에서 탐문 조사된 내용인 바, 공매 진행시 참고바람.

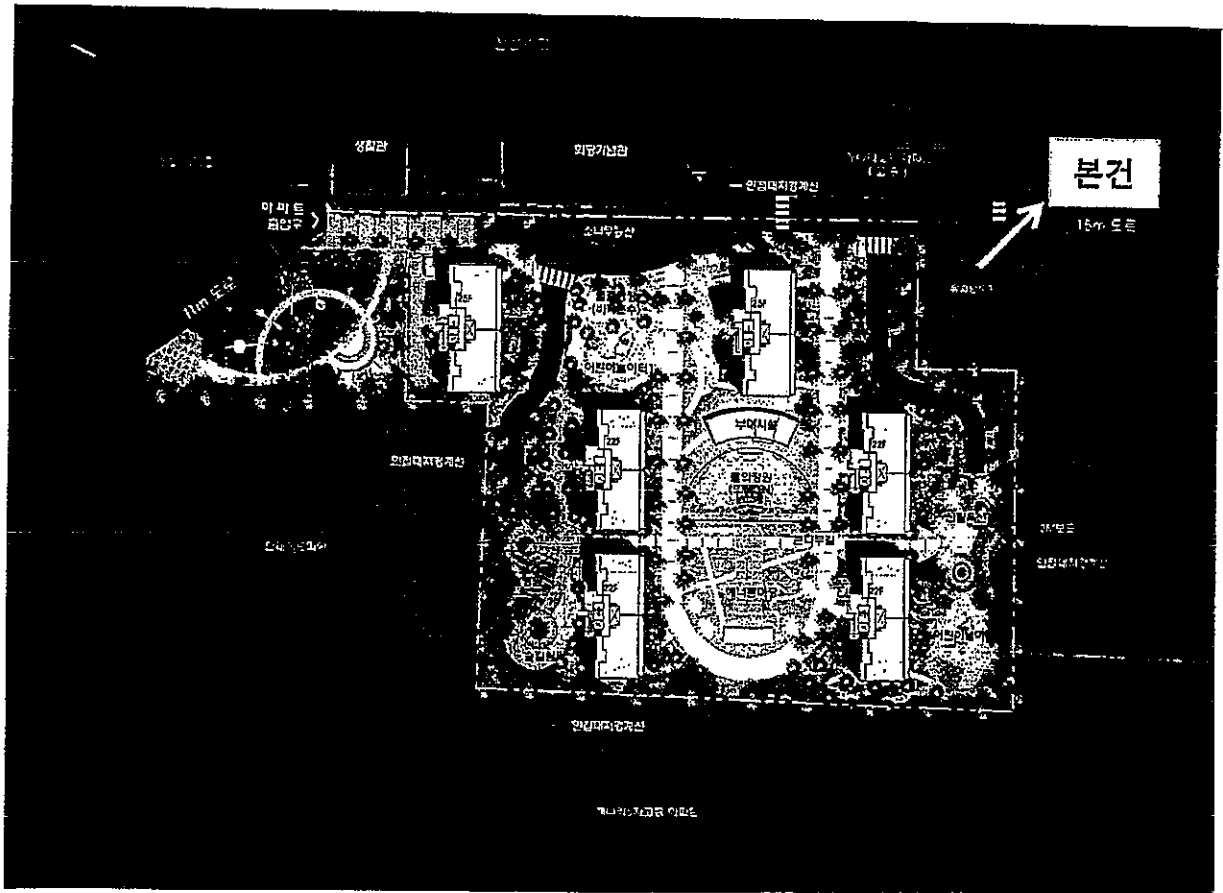
2. 인접 아파트 사업시행계획

- 사업명 : 개나리4차아파트 주택재건축정비사업조합
- 위치 : 서울시 강남구 역삼동 712-3외 4필지
- 대지면적 : 24,161.6m²
- 연면적 : 87,850.82m²
- 지역지구 : 제3종일반주거지역, 아파트지구
- 세대수 : 276세대(임시세대 12 + 조합세대 264세대)



평가의견

- 배치도



※자료출처: 서울시청 재개발·재건축 클린업시스템(<http://cleanup.seoul.go.kr>)

※정확한 내역은 강남구청으로부터 확인을 요함.

평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면 적(m²)		평 가 금 액		비고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 강남구 역삼동	712 -5	대	제3종 일반주거지	1,199.9	1,199.9	11,960,000	14,350,804,000	
	합 계						39,577,368/평	W14,350,804,000.-	
								- 이하 여 백 -	



토지가격 산출근거

1. 산출개요

본건 토지는 인근지역내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준 일로부터 가격시점까지 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 배후지상태, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상태, 일반수요, 유용성 등의 제반 가격형성요인을 종합참작하여 산출하였음.

2. 비교표준지 내역

(2010. 01. 01. 기준)

일련 번호	소재지 지 번	면적(㎡)	지목/ 이용상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
11680 -113	역삼동 713-7	18,319.4	대/ 아파트	3종 일주	소로 한면	가장형 평지	전선여중 고교 남측인근	9,200,000 30,433원/㎡

본건 인근지역 내 위치한 표준지 중에서 본건과 용도지역, 이용상황, 주변환경 등 제반 가격형성상의 제 요인이 유사하여 비교표준지로 선정하였음.



3. 시점수정치(지가변동률)

가. 지가변동률(국토해양부 발표 "지가변동률" 기준)

(1) 대상기간 : 2010.01.01 - 2010.11.04

(2) 대상지역 : 서울특별시 강남구

(3) 적용변동률

- 주거지역

기 간	변동률(%)	비 고
2010.01.01 ~ 2010.09.30	0.090(1.00090)	2010년 9월까지 누계분
2010.10.01 ~ 2010.11.04	-0.085(0.99915)	-0.073%(9월분) × 35/30
누 계	0.005(1.00005)	1.00090×0.99915

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2010년도 10월이후 지가변동률이 미고시되어 2010년 9월 지가변동률을 유추적용함.

토지가격 산출근거

나. 생산자물가지수는 당해지역 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 국토해양부에서 고시한 지가변동률에 의거 시점수정하였음.

4. 지역요인의 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.

5. 개별요인의 비교

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 포장, 보도 등의 상태 계통의 연속성
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
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 발전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 전면너비, 깊이, 부정형, 삼각지 자투형 획지, 맹지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 기타

기호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	역삼동 713-7	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건은 비교표준지대비 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등 제반조건이 대등함.

토지가격 산출근거

6. 기타요인의 보정

가. 필요성 및 근거

① 감정평가에관한규칙의 근거

감정평가에관한규칙 제17조 제6항 제7호에서 토지평가시 기타 지가에 영향을 미치는 요인 등 기타사항을 종합 참작하여 평가하도록 규정됨.

② 건교부 유권해석

수용대상토지의 손실보상액을 정함에 있어 인근유사토지의 정상거래사례와 보상선례가 있고 그것이 정상적인 것으로서 적정한 보상액의 평가에 영향을 미칠 수 있음이 인정되어야 비로서 이를 참작할 수 있다.

③ 판례

토지수용법, 지가공시및토지등의평가에관한법률, 감정평가에관한규칙 등 손실보상에 관한 관련법 규정을 종합하여 보면 정당한 보상액을 산정함에 있어서 인근유사토지의 정상거래가격은 반드시 조사하여 참작하여야 하는 것은 아니지만 인근유사토지거래된 사례가 보상된 사례가 있고 그 가격이 정상적인 것으로서 적정한 보상액 평가에 영향을 미칠 수 있는 것이 입증된 경우 이를 참작할 수 있다. (대판96누 11396 97.4.8선고)

④ 결 론

표준지공시지가의 결정시 이론적 및 법률적으로는 인근유사 토지의 정상거래가격과 보상선례, 호가 등을 종합참작하여 결정한 적정가격이나 실제적으로는 조세저항 등으로 공시지가 결정과정에서(지방부동산평가위원회, 의견청취과정 등) 실제거래가격 및 실제 지가변동률을 적정하게 반영하지 못하고 이러한 현상이 누적됨으로 인하여 공시지가와 실거래가격과의 괴리가 점차 커지게 되었음. 특히 중소도시 및 개발예정지(지가가 급격히 상승하는 지역)의 경우 이러한 현상이 더욱 심하게 되는 바 적정가격산정을 위하여 인근유사 토지의 거래가격 및 보상선례의 참작은 법률의 규정에 불구하고 불가피하다고 판단됨.

토지가격 산출근거

나. 가격자료

(1) 토지거래 사례

기호	소재지	거래시점	용도지역	지목/ 이용상황	면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	비고
1	대치동 897-2	09.04.27	3종일주	대/상업용	643.9	30,400,000	등기부 등본

(2) 토지 평가 전례

105,496,320/㎡

기호	소재지	목적	가격 시점	지목/ 이용상황	면적 (㎡)	용도지역	평가단가 (원/㎡)
1	본건	공매	08.05.29	대/ 업무용	1,199.9	3종일주	9,460,000
2	대치동 907-16외	담보	10.05.12	대/ 업무용	758.8	3종일주	19,200,000
3	대치동 898	담보	09.09.01	대/ 상업용	418.7	3종일주	18,800,000
4	대치동 906-22	담보	09.12.21	대/ 상업용	503.0	2종일주	12,520,000
5	역삼동 756-17	담보	10.06.15	대/ 업무용	588.7	3종일주	13,200,000
6	역삼동 769	담보	10.04.01	대/ 상업용	813.5	3종일주	15,500,000
7	역삼동 769-9외	경매	09.07.08	대/ 업무용	415.0	3종일주	12,800,000

(3) 본건 및 인근토지의 지가수준

소재지	도로조건	이용상황	지가수준	비고
본건서측	대로변	대/상업용	15,000,000 ~ 20,000,000원/㎡	
본건주변	소로변	대/주거용	11,000,000 ~ 13,000,000원/㎡	본건 유사

토지가격 산출근거

(4) 본건의 개별공시지가(2010.01.01 기준)

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	개별공시지가	금 액(원)	비 고
1	강남구 역삼동	712-5	대	1,199.9	7,320,000	8,783,268,000	
합 계						8,783,268,000	

다. 기타요인 보정치

각종 사례자료와 인근 토지의 상황, 지가수준 등을 종합참작할 때, 기타요인으로 약 30%의 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

7. 토지가격 산출

기호	비 교 표준지	공시지가 (원/㎡)	지가 변동률	지역요인	개별요인	기타요인	산출가격 (원/㎡)
1	역삼동 713-7	9,200,000	1.00005	1.00	1.000	1.30	11,960,000



토 지 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 강남구 역삼동 소재 "진선여중고교" 남서측 직선거리 약 200m, "도성초등학교" 서측 직선거리 약 300m 지점에 위치함.

2. 주 위 환 경

본건 북측 선릉역 주변으로 업무용시설이 밀집 소재하며, 본건 주변으로 아파트 단지, 학교 등이 혼재하는 지역임.

3. 교 통 상 황

본건 남측 중로를 통하여 접근이 가능하며, 남측 및 서측 인근으로 노선 버스 정류장이 소재하고 북동측 인근으로 지하철2호선·분당선 환승역인 '선릉역'이 소재하는 바, 대중교통 여건은 보통임.

II. 토 지 상 황



1. 지세 및 형상

본건은 인접 필지 및 도로와 대체로 등고 평탄한 가장형의 토지임.

2. 이 용 상 황

본건은 주거나지임.

3. 접면도로 상황

본건 남측으로 노폭 약 15m의 아스팔트 포장도로와 접하고 있음.

4. 도시계획 및 공법상제한사항

제3종일반주거지역, 아파트지구, 도로(접합), 대공방어협조구역, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m), 과밀억제권역, 상대정화구역임.

토 지 평 가 요 항 표

5. 제시목록외의 물건

본건 토지 주변으로 공사용펜스가 설치되어 있으며, 본건 내에 콘테이너 Box(2ea)가 소재하고 있는 것으로 조사되었음.

6. 공부와의 차이 및 기타

해당사항 없음.

7. 기 타 사 항

본건중 동측 일부가 현황 인접 아파트단지(개나리4차)의 진입로로 이용중이며, 공사를 위해 설치된 펜스로 인한 통행로 확보와 관련하여 소송(2008가단 359747 통행권확인)이 진행중인 것으로 조사되었음.



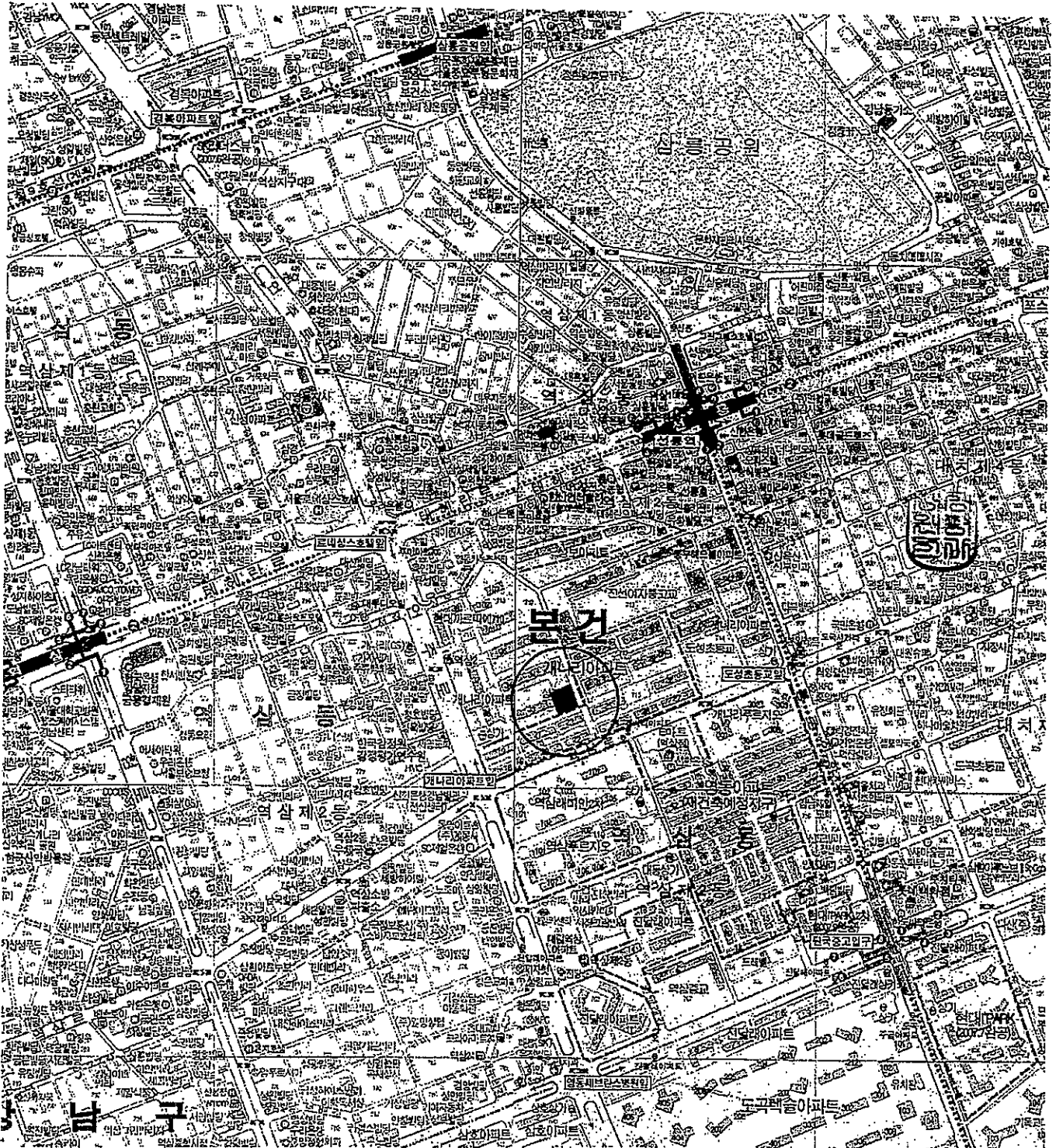
위 치 도

기호 : ()



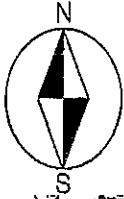
소재지

서울특별시 강남구 역삼동 712-5



위 치 도

기호 : ()



소재지

서울특별시 강남구 역삼동 712-5

2009.04.27
매매사례
@30,400,000원/㎡

2010.01.01
표준지공시지가
@9,200,000원/㎡

본 건

2009.09.01
평가선례3(담보)
@18,800,000원/㎡

2009.12.21
평가선례4(담보)
@12,520,000원/㎡

2008.05.29
평가선례1(공매)
@9,460,000원/㎡

2010.05.12
평가선례2(담보)
@19,200,000원/㎡

2010.04.01
평가선례6(담보)
@15,500,000원/㎡

2010.06.15
평가선례5(담보)
@13,200,000원/㎡

2009.07.08
평가선례7(경매)
@12,800,000원/㎡

범례



본 건



표준지



평가선례



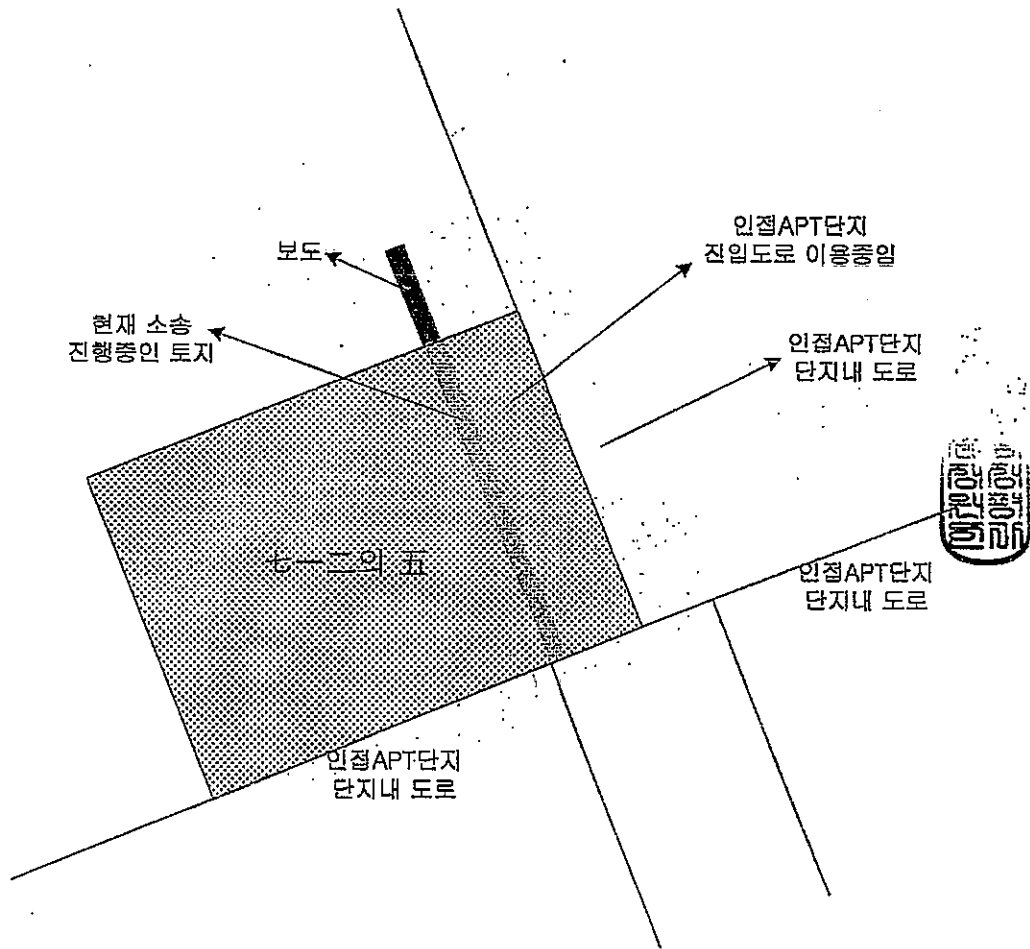
매매, 방패

지 적 개 항 도

기호 : ()



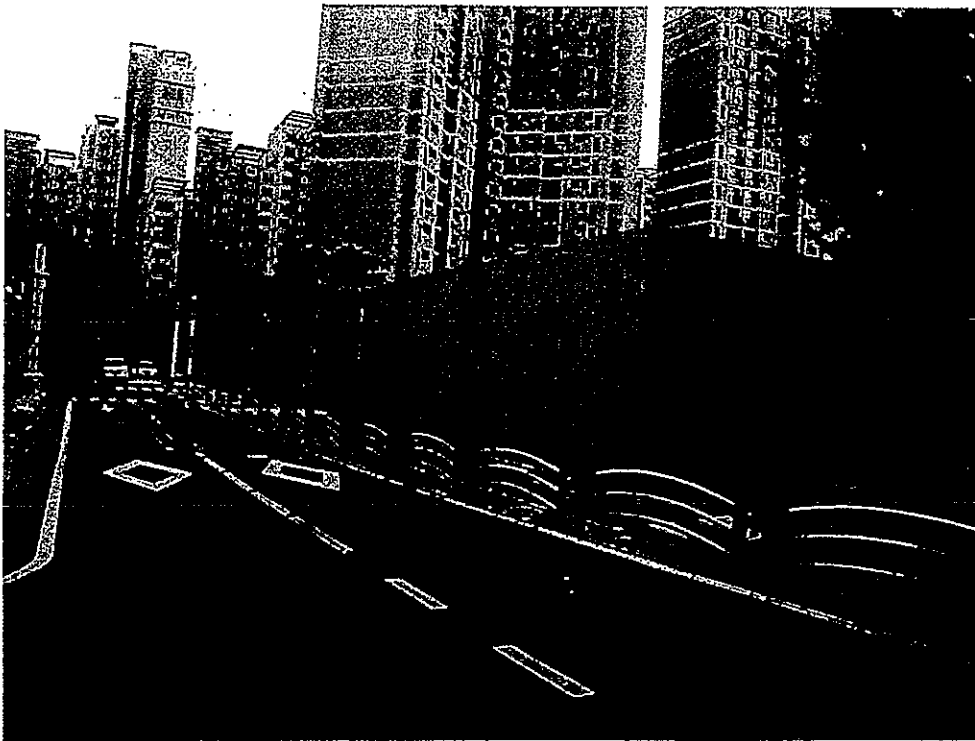
S: 1/500



본건 및 주변환경



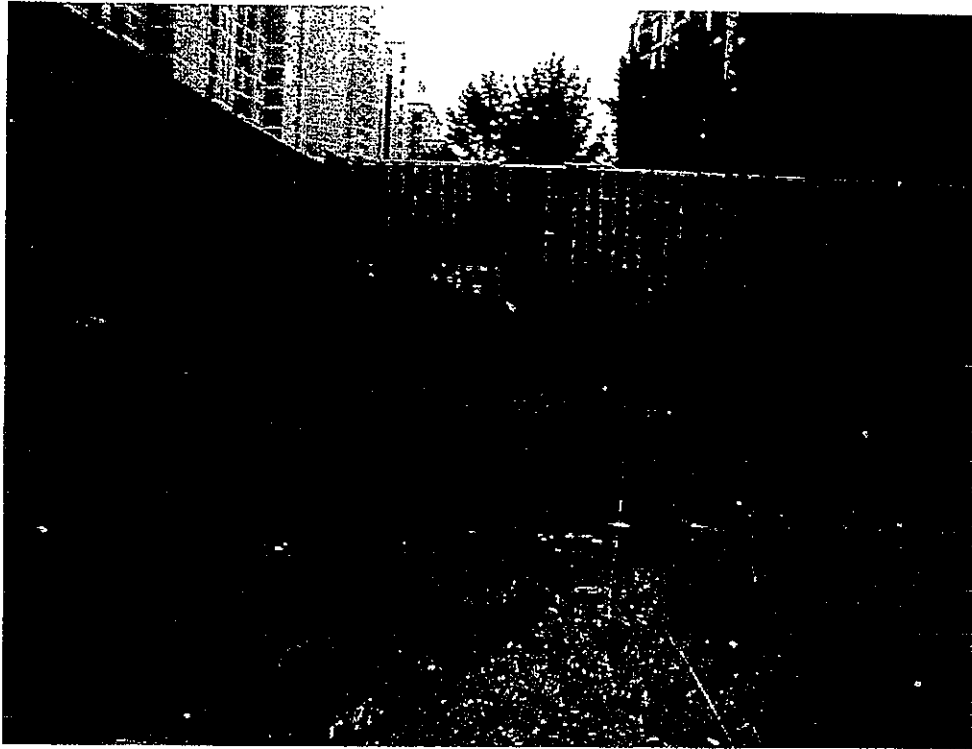
본건 전경



본건 전경



본건 및 주변환경



본건 내부



본건 내부



본건 및 주변환경



주위 환경

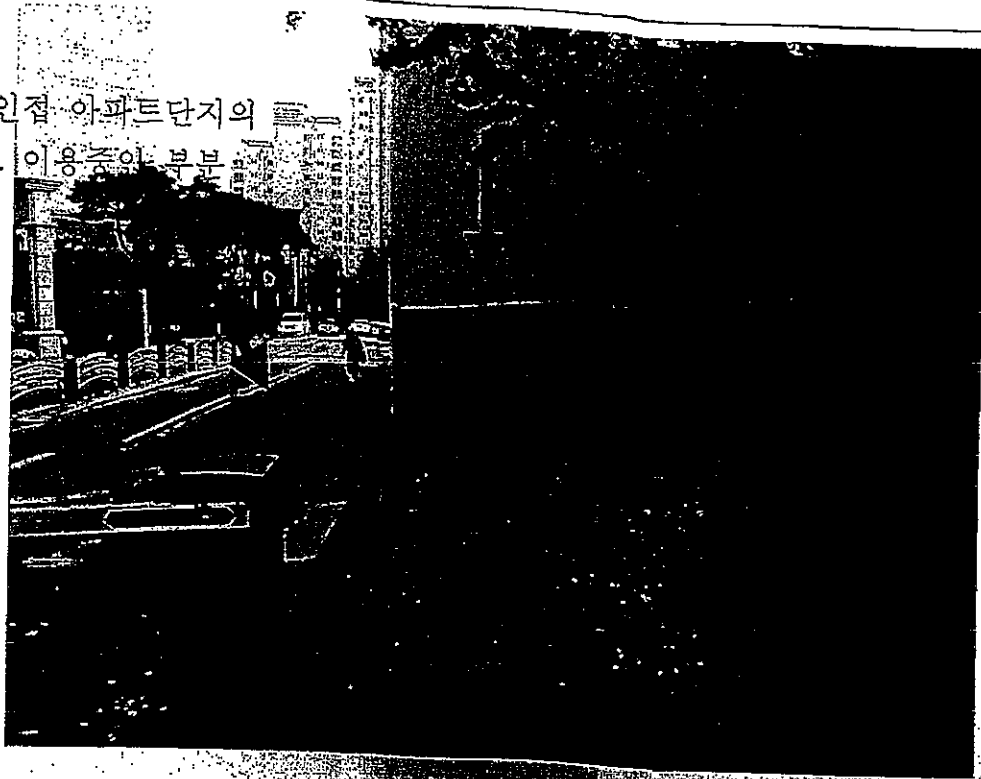


주위 환경



본건 및 주변환경

본건중 인접 아파트단지의
진입로로 이용중인 부분



통행권 확인 소증(2008가단 359747) 대상

